



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

**ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**NÁJEMNÉ BYTŮ V OSTRAVĚ A FAKTORY, KTERÉ JE  
OVLIVŇUJÍ**

APARTMENTS RENTS IN OSTRAVA AND THE FACTORS INFLUENCING THEM

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

**Bc. Dáša Bulavová**

**VEDOUCÍ PRÁCE**

SUPERVISOR

**Ing. arch. Eva Uhlová**

**BRNO 2016**



# Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství  
Studentka: **Bc. Dáša Bulavová**  
Studijní program: Soudní inženýrství  
Studijní obor: Realitní inženýrství  
Vedoucí práce: **Ing. arch. Eva Uhlová**  
Akademický rok: 2015/16

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

## Nájemné bytů v Ostravě a faktory, které je ovlivňují

### Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude v prvním kroku zjistit průzkumem trhu v Ostravě, jaká je výše obvyklého nájemného v bytech. V druhém kroku vyhodnotit, zda má vliv na výši nájemného vybavení bytu, velikost bytu, lokalita apod. Práce by měla dvě části, textovou a grafickou. V grafické části by byly v mapě vyznačeny oblasti se stejnou výší nájemného (pro různé typy bytů).

### Cíle diplomové práce:

Na základě průzkumu trhu zjistit, jak se pohybuje výše nájemného v jednotlivých lokalitách Ostravy. Dále zjistit, jak se tato výše mění dle vybavení, velikosti bytu, apod.

### Seznam literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Soudní inženýrství. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997(dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9).

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Inzerce a informace z realitních kancelář

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16

V Brně, dne

L. S.

---

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel

## ***Abstrakt***

Diplomová práce popisuje a analyzuje trh s nájemním bydlením ve vybraných městských obvodech v Ostravě a zkoumá faktory, které působí na výši nájemného. Databáze bytů je rozdělena podle velikosti bytů 1+kk a 1+1, 2+kk a 2+1, 3+kk a 3+1, 4+kk a 4+1 a větší. Tato data jsou zpracována v tabulkách a grafech a jsou popsány faktory, které mají vliv na výši nájemného. Dále jsou byty zaznačeny v mapě a rozděleny dle výše nájemného. Výsledkem práce je zhodnocení faktorů, které ovlivňují výši nájemného v dané lokalitě.

## ***Abstract***

This thesis describes and analyses market with rental housing in chosen city districts of Ostrava and examines factors that influence rental rates. The database of flats is broken down by housing sizes 1+kk and 1+1, 2+kk and 2+1, 3+kk and 3+1, 4+kk and 4+1. This data is processed in tables and graphs and factors, that influence rental rates, are described. Flats are then marked in map and broken down by rental rates. The result of this thesis is evaluation of factors that influence rental rates in specific locality.

## ***Klíčová slova***

Nájemné, byt, trh, bytový fond, bytová politika, analýza trhu.

## ***Keywords***

Rent, flat, market, housing stock, housing policy, market analysis.

***Bibliografická citace***

BULAVOVÁ, D. *Nájemné bytů v Ostravě a factory, které je ovlivňují*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 156 s. Vedoucí diplomové práce Ing. arch. Eva Uhlová.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne .....

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Ráda bych tímto poděkovala vedoucí práce paní Ing. arch. Evě Uhlové za cenné rady, připomínky a čas, který mi při zpracování diplomové práce věnovala. Poděkování patří také mé rodině a přátelům za jejich trpělivost, pochopení a podporu při studiu.



# OBSAH

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| ÚVOD.....                         | 13 |
| 1 VYMEZENÍ POJMŮ.....             | 14 |
| 1.1 Pojmy týkající se bytu.....   | 14 |
| 1.1.1 Bytový dům.....             | 14 |
| 1.1.2 Rodinný dům .....           | 14 |
| 1.1.3 Byt.....                    | 14 |
| 1.1.4 Jednotka.....               | 15 |
| 1.1.5 Obytná místnost .....       | 15 |
| 1.1.6 Příslušenství věci .....    | 15 |
| 1.1.7 Součást věci.....           | 16 |
| 1.1.8 Společné části domu.....    | 16 |
| 1.1.9 Podlahová plocha bytu ..... | 16 |
| 1.1.10 Užitná plocha.....         | 17 |
| 1.1.11 Obytná plocha.....         | 17 |
| 1.1.12 Druhy dispozic bytů .....  | 17 |
| 1.2 Pojmy týkající se nájmu.....  | 19 |
| 1.2.1 Předmět nájmu.....          | 19 |
| 1.2.2 Pronajímatel .....          | 19 |
| 1.2.3 Nájemce .....               | 20 |
| 1.2.4 Podnájem .....              | 20 |
| 1.2.5 Nájemné .....               | 21 |
| 1.2.6 Skončení nájmu .....        | 21 |
| 1.2.7 Nájemní smlouva.....        | 22 |
| 1.2.8 Jistota.....                | 23 |

|       |   |           |
|-------|---|-----------|
| 2     | NÁJEMNÉ .....   | 24        |
| 2.1   | Ekonomické nájemné .....  | 24        |
| 2.2   | Nákladové nájemné .....   | 24        |
| 2.3   | Hrubé nájemné .....   | 24        |
| 2.4   | Čisté nájemné .....   | 24        |
| 2.5   | Nájemné obvyklé.....  | 25        |
| 2.5.1 | <i>Cenové mapy a Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností<br/>a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném<br/>místě .....</i> | <i>26</i> |
| 3     | SEKTORY BYDLENÍ .....   | 28        |
| 3.1   | Sektor vlastnického bydlení .....   | 28        |
| 3.2   | Sektor nájemního bydlení.....   | 30        |
| 3.2.1 | <i>Regulace a deregulace nájmu .....</i>  | <i>30</i> |
| 3.3   | Sektor družstevního bydlení.....  | 32        |
| 4     | BYTOVÁ POLITIKA .....   | 33        |
| 4.1   | Role státu v bytové politice .....  | 34        |
| 4.2   | Systémy bytové politiky.....  | 34        |
| 4.2.1 | <i>Liberální systém .....</i>   | <i>35</i> |
| 4.2.2 | <i>Korporativní systém .....</i>  | <i>35</i> |
| 4.2.3 | <i>Univerzalistický systém .....</i>  | <i>36</i> |
| 4.3   | Trh s byty .....  | 37        |
| 4.4   | Historie bytové politiky.....   | 40        |
| 5     | FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ NÁJEMNÉ .....   | 42        |
| 6     | OSTRAVA .....   | 44        |
| 6.1   | Historie Ostravy .....  | 45        |
| 6.2   | Doprava .....   | 48        |
| 6.3   | Občanská vybavenost.....  | 48        |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 6.4   | Domovní a bytový fond v Ostravě.....                   | 49 |
| 6.5   | Nezaměstnanost v Ostravě.....                          | 55 |
| 6.6   | Moravská Ostrava a Přívoz.....                         | 57 |
| 6.6.1 | <i>Historie Moravské Ostravy</i> .....                 | 58 |
| 6.6.2 | <i>Historie Přívozu</i> .....                          | 59 |
| 6.6.3 | <i>Doprava</i> .....                                   | 60 |
| 6.6.4 | <i>Občanská vybavenost</i> .....                       | 60 |
| 6.6.5 | <i>Výstavba sídliště Fifejdy</i> .....                 | 61 |
| 6.7   | Ostrava – Jih .....                                    | 61 |
| 6.7.1 | <i>Historie jednotlivých částí Ostravy - Jih</i> ..... | 63 |
| 6.7.2 | <i>Výstavba sídliště v Ostravě - Jih</i> .....         | 65 |
| 6.7.3 | <i>Občanská vybavenost</i> .....                       | 66 |
| 6.7.4 | <i>Doprava</i> .....                                   | 66 |
| 7     | PRŮZKUM TRHU .....                                     | 67 |
| 7.1   | Databáze bytů 1+kk a 1+1 .....                         | 68 |
| 7.1.1 | <i>Moravská Ostrava a Přívoz</i> .....                 | 68 |
| 7.1.2 | <i>Ostrava – Jih</i> .....                             | 72 |
| 7.2   | Databáze bytů 2+kk a 2+1 .....                         | 76 |
| 7.2.1 | <i>Moravská Ostrava a Přívoz</i> .....                 | 76 |
| 7.2.2 | <i>Ostrava – Jih</i> .....                             | 81 |
| 7.3   | Databáze bytů 3+kk a 3+1 .....                         | 85 |
| 7.3.1 | <i>Moravská Ostrava a Přívoz</i> .....                 | 85 |
| 7.3.2 | <i>Ostrava – Jih</i> .....                             | 90 |
| 7.4   | Databáze bytů 4+kk a 4+1 a větší.....                  | 94 |
| 7.4.1 | <i>Moravská Ostrava a Přívoz</i> .....                 | 94 |
| 7.4.2 | <i>Ostrava – Jih</i> .....                             | 99 |

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 7.5 Vyhodnocení ..... | 104 |
| ZÁVĚR.....            | 110 |
| SEZNAM ZDROJŮ .....   | 111 |
| SEZNAM OBRÁZKŮ .....  | 115 |
| SEZNAM TABULEK.....   | 115 |
| SEZNAM GRAFŮ.....     | 116 |
| SEZNAM ZKRATEK.....   | 117 |
| SEZNAM PŘÍLOH .....   | 117 |
| PŘÍLOHY               |     |

# ÚVOD

Diplomová práce má název Nájemné bytu v Ostravě a faktory, které ho ovlivňují. Cílem práce je na základě průzkumu trhu zjistit výši nájemného ve vybraných městských obvodech Ostravy. Dále zjistit a vyhodnotit jednotlivé faktory a jejich vliv na výši nájemného.

Bydlení představuje pro většinu lidí domov. Domov je místem, kde se člověk cítí bezpečně. Takovéto bydlení vytváří vhodné podmínky pro rodinný život, odpočinek a také má vliv na činnosti, kterými se člověk zabývá ve svém čase mimo svůj domov. Z tohoto důvodu je nutné zajistit lidem kvalitní bydlení. Výběr bydlení z pohledu lidí závisí na jejich věku, rodinné situaci a v neposlední řadě záleží také na finančních možnostech jedinců nebo rodin. A ne každý si může dovolit bydlet ve vlastním domě nebo bytu. Nájemní bydlení je proto vhodným řešením této situace. Výběr bytu ovlivňuje řada faktorů jako je lokalita, technický stav domu a bytu, vybavení bytu, dispozice, konstrukční řešení a další. Tyto faktory zkoumá tato diplomová práce.

První část práce je teoretická, jsou v ní vysvětleny základní pojmy týkající se bytu a nájmu. Další kapitola je věnována nájemnému a způsobu jeho zjištění. Sektory bydlení popisuje třetí kapitola. Následně je zmíněna bytová politika, systémy bytové politiky, její historie a trh s byty. V páté kapitole jsou zmíněny jednotlivé faktory ovlivňující výši nájemného. Dále je popsána vybraná lokalita, v tomto případě se jedná o Ostravu, přesněji o městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz a městský obvod Ostrava – Jih.

V druhé, praktické části, je zpracována databáze bytů vybraných městských obvodů a byty jsou rozděleny dle dispozice. Data jsou dále zpracována a vyhodnocena podle jednotlivých faktorů a zpracována v grafech, tabulkách a graficky znázorněny v mapách.

V závěru práce jsou shrnuty a vyhodnoceny výše jednotlivých nájmů a faktory, které mají vliv na výši nájemného. Dále jsou porovnány vybrané lokality mezi sebou, jak se liší výše nájemného.

# 1 VYMEZENÍ POJMŮ

V této kapitole jsou zmíněny pojmy týkající se bytu a nájemního bydlení.

## 1.1 POJMY TÝKAJÍCÍ SE BYTU

### 1.1.1 Bytový dům

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území je bytový dům stavba pro bydlení. Vyhláška uvádí „*bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.*“<sup>1</sup>

### 1.1.2 Rodinný dům

Rodinný dům musí mít více než polovinu podlahové plochy, která odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je také k tomuto účelu určena. Rodinný dům oproti bytovému domu může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní a také nejvýše tři samostatné byty.<sup>2</sup>

### 1.1.3 Byt

Občanský zákoník definuje byt jako místnost nebo soubor místností, které tvoří obytný prostor a slouží k účelu bydlení. Byt je součástí domu.<sup>3</sup> Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby uvádí, že se rozumí „*bytem soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen*“<sup>4</sup>, pokud byt tvoří pouze jedna místnost, musí mít tato obytná místnost nejméně 16m<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> §2ods. a) 1. Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>2</sup> §2ods. a) 2. Tamtéž.

<sup>3</sup> §2236 ods. 1). Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>4</sup> §3 ods. g). Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

podlahové plochy.<sup>5</sup> Pojmy obytná místnost a podlahová plocha jsou vysvětleny v samostatných odstavcích.

#### 1.1.4 Jednotka

Dříve pojem jednotka definoval zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. S účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník byl zrušen a jednotka je vymezena pouze v tomto zákoně. Jednotka je nemovitá věc, zahrnuje byt, který je prostorově oddělen od části domu dále také zahrnuje podíl na společných částech věci nemovité, které jsou vzájemně spojené a neoddělitelné.<sup>6</sup> Pojem společné části domu je vysvětlen níže.

#### 1.1.5 Obytná místnost

Dle vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby se obytnou místností rozumí část bytu, která splňuje požadavky k trvalému bydlení, nejmenší podlahová plocha obytné místnosti určené k bydlení je 8m<sup>2</sup>. Kuchyně, která slouží jako obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 12m<sup>2</sup>, zajištěno přímé větrání, přímé denní osvětlení a vytápění s možností regulace tepla.<sup>7</sup>

#### 1.1.6 Příslušenství věci

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v § 510 uvádí, že „*příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*“<sup>8</sup>

Práva a povinnosti týkající se hlavní věci se týkají i jejího příslušenství.<sup>9</sup>

---

<sup>5</sup> §3 ods.i). Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>6</sup> §1159 ods.i). Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>7</sup> §3 ods.i). Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>8</sup> §510 ods.1). Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>9</sup> §510 ods.2). Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

### 1.1.7 Součást věci

V občanském zákoníku je uvedeno, že „*součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*“<sup>10</sup>

### 1.1.8 Společné části domu

Společnými částmi nemovité věci se rozumí takové věci, které slouží společně všem vlastníkům jednotek. Společnou částí je pozemek,<sup>11</sup> dále to jsou dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím tyto části – vodorovné a svislé nosné konstrukce, střecha, komín, schody, vchody, balkony, lodžie, terasy, atria, domovní kotelny, výtahy, půdy, mandlovny, prádelny, sušárny, sklepní kóje, bazény, parkovací místa pokud nejsou zahrnuty v jednotce, přípojky pro dodávky energií, vody a odvod odpadních vod, rozvody plynu, vody a elektrické energie, řízení vzduchotechniky, rozvody televizního signálu, rozvody telefonů, domácí zvonek, vrata a jiné příslušenství, které je nezbytné k používání domu a jednotek.<sup>12</sup>

### 1.1.9 Podlahová plocha bytu

Podlahová plocha byla dříve popsána ve dvou různých předpisech odlišně. Sjednocení pojmu pro výpočet podlahové plochy nastalo až s účinností občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., a s ním souvisejícím nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, který definuje podlahovou plochu takto: podlahová plocha bytu je tvořena půdorysnou plochou všech místností bytu i s půdorysnou plochou nosných a nenosných konstrukcí, které se nacházejí uvnitř bytu. Půdorysnou plochu vymezují vnitřní líce svislých konstrukcí včetně povrchových úprav těchto konstrukcí a také se započítávají podlahové plochy pod zabudovanými předměty, kterými jsou především vestavěné skříně, vany a obdobné

---

<sup>10</sup> §505. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>11</sup> §1160. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>12</sup> §5. Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím nařízením zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.



zařizovací předměty.<sup>13</sup> Podlahová plocha se uvádí v m<sup>2</sup> se zaokrouhlením na dvě desetinná místa.<sup>14</sup>

### 1.1.10 Užitná plocha

Užitná plocha zahrnuje plochu všech místností bytu bez ploch konstrukcí, jako jsou stěny, sloupy, komíny a další, ale započítávají se plochy vestavěných skříní a kuchyňské linky. Dále se započítává plocha kuchyně, ložnice, obývacího pokoje, místnosti s příslušenstvím, sklep a další společné prostory, které používají majitelé bytových jednotek společně. Užitná plocha se uvádí v m<sup>2</sup>.<sup>15</sup>

### 1.1.11 Obytná plocha

Obytnou plochu chápeme jako plochu všech obytných místností v bytě. Obytná místnost již je popsána výše v podkapitole 1.1.5 Obytná místnost. Z předchozí definice obytné místnosti vyplývá to, že se to obytné plochy bytu nezapočítávají plochy chodeb, schodišť, balkonů a teras. U bytu, který je tvořen jen jednou místností, je tedy obytná plocha bytu rovna obytné ploše místnosti. Byt s jednou obytnou místností, musí mít nejméně podlahovou plochu 16 m<sup>2</sup>.<sup>16</sup>

### 1.1.12 Druhy dispozic bytů

První číslo v dispozičním označení bytu znamená počet obytných místností. Druhé číslo uvádí kuchyň označením „+1“ anebo kuchyňský kout „+kk“.<sup>17</sup>

---

<sup>13</sup> *Váš domovník* [www.vasdomovnik.cz](http://www.vasdomovnik.cz) [online]. [cit. 2016-04-30]. Dostupné z: <<http://www.vasdomovnik.cz/aktuality/13-10-definice-ploch.htm>>.

<sup>14</sup> §5 ods. 4). Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých náležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím ustanovením zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>15</sup> *Atelier NÁŠ DŮM* [www.nasdum.cz](http://www.nasdum.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: <<http://www.nasdum.cz/novinky/znate-definici-pro-uzitnou-plochu>>.

<sup>16</sup> *Váš domovník* [www.vasdomovnik.cz](http://www.vasdomovnik.cz) [online]. [cit. 2016-04-30]. Dostupné z: <<http://www.vasdomovnik.cz/aktuality/13-10-definice-ploch.htm>>.

<sup>17</sup> *Rádce UlovDomov.cz* [www.radce.ulovdomov.cz](http://www.radce.ulovdomov.cz). [online]. 2016 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: <<http://radce.ulovdomov.cz/dispozice-bytu-rozdil-mezi-11-a-1kk-a-jine/>>.

### ***Dispozice bytu 1+kk a 1+1***

Byt o velikosti 1+kk je garsoniéra. Zahrnuje pouze obytnou místnost s kuchyňským koutem a dále příslušenství bytu, jako je koupelna s WC, případně sklep či komora.

Byt 1+1 je větší než garsoniéra, zahrnuje samostatnou obytnou místnost a samostatnou kuchyň. K bytu také náleží koupelna s toaletou, sklep nebo komora.

### ***Dispozice bytu 2+kk a 2+1***

Byt dispozice 2+kk obsahuje jednu obytnou místnost a k tomu jednu místnost s kuchyňským koutem. Samozřejmě k bytu dále náleží koupelna a toaletou, případně sklep nebo komora.

Byt o velikosti 2+1 již obsahuje dvě obytné místnosti a samostatnou kuchyň. Samozřejmě k bytu náleží koupelna s toaletou, eventuálně sklep nebo komora.

### ***Dispozice bytu 3+kk a 3+1***

Dispozice bytu 3+kk je obdobná jako dispozice bytu 2+kk, ale obsahuje jednu obytnou místnost navíc a k ní náleží místnost s kuchyňským koutem a příslušenství bytu.

Obdobně tomu je s bytem o velikosti 3+1, tento byt obsahuje tři obytné místnosti a samostatnou kuchyň, koupelnu, toaletu, případně komoru nebo sklep náležící k bytu.

### ***Dispozice bytu 4+kk a větší***

Dispozice bytů 4+kk, 4+1, a větší, je obdobná jak již výše zmíněné dispozice. Narůstá počet obytných místností a záležitostí, jestli k bytu náleží pouze kuchyňský kout anebo samostatná kuchyň. Opět samozřejmě k bytu náleží koupelna, toaleta, případně komora či sklep.

### ***Dispozice bytu atypická***

Atypická dispozice bytu je taková, která nelze popsat předešlým způsobem.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> E-novostavby [www.e-novostavby.cz](http://www.e-novostavby.cz) [online]. 2006 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: <[http://www.e-novostavby.cz/product\\_info.php?products\\_id=65](http://www.e-novostavby.cz/product_info.php?products_id=65)>.

## 1.2 POJMY TÝKAJÍCÍ SE NÁJMU

### 1.2.1 Předmět nájmu

Předmětem nájmu může být věc nemovitá i věc nezužitelná movitá, dále lze pronajmout jen část nemovité věci. To co se stanoví o věci celé, použije se i pro její část. Pronajmout lze i takovou věc, která teprve v budoucnu vznikne, jen pokud je ji možné v dostatečné míře určit při uzavření nájemní smlouvy.<sup>19</sup>

Pokud si strany nedohodnou dobu trvání nájmu nebo den, kdy dojde k ukončení nájmu, má se za to, že je nájem stanoven na dobu neurčitou. Ale pokud je nájem určen na dobu delší než padesát let, platí, že byl nájem ujednán na dobu neurčitou. Během padesáti let je možné vypovědět nájem pouze z dohodnutých důvodů a to jen v dojednané výpovědní době.<sup>20</sup>

### 1.2.2 Pronajímatel

Činnosti, ke kterým se pronajímatel zavazuje nájemní smlouvou, jsou popsány v § 2205–2212 v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Mezi základní povinnosti pronajímatele patří přenechání věci nájemci tak, aby ji bylo možno užívat k dohodnutému nebo obvyklému účelu. Dále nájemní smlouva pronajímatele zavazuje k udržování věci ve stavu, aby věc byla pronajata a mohla sloužit tomu danému užívání. A také pronajímatel musí zajistit nájemci nerušené používání věci po celou dobu nájmu. Nájemce provádí běžnou údržbu věci po celou dobu nájmu, s výjimkou toho, že by se k tomu pronajímatel zavázal. Oproti tomu pronajímatel provádí ostatní údržbu věci a její potřebné opravy, ledaže by se k provádění těchto úkonů zavázal nájemce. Jestliže nájemce pronajímateli oznámí vadu věci, pronajímatel je povinen ji odstranit, jestliže ji hned neodstraní, nájemce může požadovat slevu z nájemného, případně provést opravu vady na náklady pronajímatele. V době nájmu pronajímatel nesmí pronajatou věc jakýmkoliv způsobem měnit. Pokud se projeví vada věci, která vyžaduje okamžitou opravu, musí nájemce strpět omezení užívání věci. Pokud oprava věci trvá nepřiměřeně

---

<sup>19</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře 596 s. ISBN 978-80-7400-524-4. s. 12-15.

<sup>20</sup> Tamtéž. s. 18-21.

dlouho, smí nájemce požadovat slevu z nájmu. Případně nelze-li věc užívat má nájemce právo na dočasné užívání jiné věci, anebo může vypovědět nájem bez uplynutí výpovědní doby. V případě porušení nájemního práva nájemce třetí osobou, může se nájemce domáhat ochrany sám. Dále jestliže třetí osoba uplatňuje vlastnické či jiné právo k věci nebo požaduje vydání či vyklizení věci a oznámí-li to nájemce pronajímateli a požádá pronajímatele o ochranu. Pronajímatel mu je povinen poskytnout ochranu. Neučiní-li tak, může nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby. Pokud je nájemce omezován v užívání věci třetí osobou, může nájemce požadovat slevu z nájemného, jestliže včas tuto skutečnost oznámil pronajímateli.<sup>21</sup>

### **1.2.3 Nájemce**

Mezi povinnosti nájemce patří užívání věci jako řádný hospodář k dohodnutému účelu či obvyklému účelu, a dále je povinen platit nájemné. Nájemce musí dát na vědomí pronajímateli, že věc má vadu, neprodleně poté co ji zjistil, jestliže to je vada, kterou má pronajímatel odstranit.<sup>22</sup>

### **1.2.4 Podnájem**

Podnájemem se v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník zabývají § 2205 až 2212. Podnájem je možný pouze se souhlasem pronajímatele, poté nájemce může třetí osobě zřídit užívací právo k věci. Pokud byla nájemní smlouva mezi nájemcem a pronajímatelem uzavřena písemně, i souhlas s podnájemem musí být vyhotoven písemnou formou. Zřízení podnájmu nájemcem třetí osobě bez souhlasu pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností nájemce. Doba podnájmu odpovídá době nájmu věci, k jiným možnostem se nepřihlíží.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> KABELKOVÁ, Eva. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]. Praha: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. 596 s. ISBN 978-80-7400-524-4. s. 21-27.

<sup>22</sup> Tamtéž. s. 47-51.

<sup>23</sup> Tamtéž. s. 52-57.

### 1.2.5 Nájemné

Výše nájemného je určena v nájemní smlouvě, není-li ve smlouvě ujednána výše nájemného, tak se výše nájemného odvíjí od výše obvyklého nájemného, které by bylo sjednáno k datu uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k výši nájemného za obdobných věcí za obdobných podmínek. Pokud se strany dohodnou, že nájemné bude plněno jinak než v penězích, musí být hodnota plnění vyjádřena v penězích.<sup>24</sup> „*Nájemné se platí měsíčně pozadu.*“<sup>25</sup> Nájemné je stanoveno pevnou částkou a sjednává se na jeden měsíc. Strany si také mohou dohodnout na každoročním zvyšování nájemného.<sup>26</sup>

Pronajímatel hradí z nájemného údržbu bytu a všechny náklady spojené s provozováním nemovité věci jako jsou daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, poplatky za správu nemovitosti a případně nájemné z pozemku, jestliže je pozemek ve vlastnictví jiné osoby. Nájemné by podle zákona o cenách mělo zahrnovat vedle nákladů i zisk.<sup>27</sup>

O druzích nájemného pojednává kapitola 2.

### 1.2.6 Skončení nájmu

Skončení nájmu je popsáno v § 2225–2235. Nájem věci skončí po uplynutí doby, na kterou byla věc pronajímatelem nájemci pronajata. Nájemce vyklidí nebo odevzdá věc v místě a takovém stavu, ve kterém ji převzal, s obvyklým opotřebením. Nájem končí, jestliže věc během doby nájmu zanikne, nebo zanikne-li věc z části má nájemce nárok na slevu z nájemného nebo může ukončit nájem bez výpovědní doby nájmu. Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, když se stane věc nepoužitelnou. Pronajímatel smí vypovědět nájem nájemci bez výpovědní doby, jestliže

---

<sup>24</sup> KABELKOVÁ, Eva. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]. Praha: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. 596 s. ISBN 978-80-7400-524-4. s. 58-64.

<sup>25</sup> Tamtéž. s. 64-65.

<sup>26</sup> Tamtéž. s. 187-192.

<sup>27</sup> BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016, 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 503.

nájemce nezaplatí nájemné, a to ani do splatnosti příštího nájemného. Obdobně smí pronajímatel postupovat i v případě, že nájemce užívá věc takovým způsobem, že dochází k jejímu nadměrnému opotřebování nebo dokonce hrozí její zničení. Pronajímatel musí nájemce upozornit písemnou výzvou k nápravě věci a upozornit ho k následkům při jejím neuposlechnutí, tedy k vypovězení nájmu bez výpovědní doby. Nájem na dobu určitou lze vypovědět pouze z důvodů, které jsou uvedeny v nájemní smlouvě a v dané výpovědní době. V případě, že po uplynutí nájemní doby nájemce stále užívá věc a pronajímatel ho nevyzve do jednoho měsíce, aby mu věc vrátil, má se za to, že nájemní smlouva platí dále za původních podmínek na dobu jednoho roku. Toto neplatí, dá-li jedna ze stran předem najevo, že chce nájem ukončit. Nájem na dobu neurčitou lze ukončit výpovědí pronajímatele nebo nájemce, výpovědní doba je tři měsíce. Skončení nájmu je možné i tehdy poruší-li jedna ze stran své povinnosti závažným způsobem, slabší strana může nájem ukončit bez uplynutí výpovědní doby. Ve tří měsíční výpovědní době je nájemce povinen zpřístupnit věc a umožnit prohlídku novému zájemci o pronajímanou věc. Pronajímatel prohlídku nájemci musí oznámit v dostatečné době předem.<sup>28</sup>

### **1.2.7 Nájemní smlouva**

Nájemní smlouva musí být vyhotovena v písemné podobě, nelze však ji považovat za neplatnou v důsledku nedostatečné formy. Jestliže nájemce užívá byt po dobu tří let bez uzavření nájemní smlouvy, má se za to, že smlouva byla řádně uzavřena.<sup>29</sup>

V nájemní smlouvě musí být uvedeny smluvní strany, předmět nájmu, výše nájemného, doba nájmu a práva a povinnosti stran. Smluvními stranami se rozumí pronajímatel a nájemce. Předmětem nájmu musí být přesně označen byt nebo dům. U platby nájemného musí být stanoveno jeho datum splatnosti a způsob úhrady. Doba trvání nájmu může být neurčitá nebo určitá, musí být stanoveno datum začátku nájmu

---

<sup>28</sup> KABELKOVÁ, Eva. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]. Praha: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. 596 s. ISBN 978-80-7400-524-4. s. 84-141.

<sup>29</sup> Tamtéž. s. 150-158.

a datum ukončení nájmu. A dále práva a povinnosti pronajímatele a nájemce, zejména u těch, u kterých se nechtějí řídit zákonem.<sup>30</sup>

### **1.2.8 Jistota**

Jestliže si strany ujednají platbu jistoty, tak jistotu zaplatí nájemce pronajímateli, ve výši maximálně šestinásobku měsíčního nájemného. Po ukončení nájmu pronajímatel nájemci jistotu vrátí, případně si z ní odečte dluh z nájmu. Nájemce může požadovat úroky z jistoty alespoň ve výši zákonné sazby.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> *Bezrealitky.cz* [www.bezrealitky.cz](http://www.bezrealitky.cz) [online]. [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: <<https://www.bezrealitky.cz/informace/vzorove-smlouvy/najemni-smlouva>>.

<sup>31</sup> KABELKOVÁ, Eva. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]. Praha: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. 596 s. ISBN 978-80-7400-524-4. s. 234-238.

## **2 NÁJEMNÉ**

Nájemným se rozumí platba za užívání bytu, příslušenství bytu a užívání součástí bytu včetně vybavení bytu, do výše nájemného nejsou zahrnuty služby, jedná se o tzv. čisté nájemné.

### **2.1 EKONOMICKÉ NÁJEMNÉ**

Je takové nájemné, které pronajímateli pokryje náklady spojené s vlastnictvím nemovité věci a zároveň mu vynese přiměřený výnos z kapitálu, který pronajímatel do pořízení bytu vložil. Výpočet ekonomického nájemného vychází z výnosové metody. Pro výpočet ekonomického nájemného se použije věčná renta.<sup>32</sup>

### **2.2 NÁKLADOVÉ NÁJEMNÉ**

Nákladové nájemné pokryje vlastníkově pouze náklady na provoz nemovité věci a nepřinese mu žádný výnos z kapitálu, který do pořízení nemovité věci vložil. Náklady se rozumí daň z nemovité věci, pojištění stavby, správa nemovitých věcí, náklady na opravy, amortizace, pronájem pozemku, náklady na osvětlení, vytápění a úklid společných prostor, provize za pronajmutí a opoždění v platbách nájemného.<sup>33</sup>

### **2.3 HRUBÉ NÁJEMNÉ**

Je to nájemné hrazené nájemcem pronajímateli.<sup>34</sup>

### **2.4 ČISTÉ NÁJEMNÉ**

Čistý výnos z nájemného je hrubý výnos z nájemného po odečtení nákladů spojených s pronajímáním nemovité věci. Dle zákona o cenách by se jednalo o zisk.<sup>35</sup>

---

<sup>32</sup> BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016, 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 506-508.

<sup>33</sup> Tamtéž s. 504.

<sup>34</sup> Tamtéž. s. 504.

<sup>35</sup> Tamtéž. s. 504.



## 2.5 NÁJEMNÉ OBVYKLÉ

Obvyklým nájemným se rozumí nájemné, které splňuje definici obvyklé ceny majetku a služby zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

*„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“<sup>36</sup>*

Obvyklým nájemným tedy rozumíme nájemné, za které je možné pronajmout byt či dům v daném místě, čase a stavu. Nelze do obvyklého nájemného zahrnout mimořádné okolnosti trhu, vlivy zvláštní obliby ani osobní vztahy mezi nájemcem a pronajímatelem. Obvyklé nájemné se nejčastěji zjišťuje porovnáním s realizovanými pronájmy podobných bytů či domů v daném místě a čase. Není-li možné získat tyto informace, je nutné použít jinou metodiku k zjištění obvyklého nájemného.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> §2. Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>37</sup> BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016, 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 508- 513.

### **2.5.1 Cenové mapy a Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě**

Regulace nájemného v České republice skončilo ke konci roku 2010 a ve vybraných městech roku 2012 a začal se uplatňovat volný trh. Cenové mapy měly sloužit jako podklady pro stanovení tržního nájemného mezi pronajímatelem a nájemcem a také pro případné soudní rozhodování. Toto se neosvědčilo a cenové mapy byly nahrazeny nařízením vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Tento předpis dle § 2249 ods. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník stanovuje postup při zjištění obvyklého nájemného na základě nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem, kdy pronajímatel se smlouvou stvrzuje přenechání bytu, domu nebo obdobného bytového prostoru (dále jen „byt“) nájemci. Dle tohoto nařízení je srovnatelným nájemným nájemné, které je zapláceno za srovnatelný byt na obdobném místě a v současné době. Ke stanovení výše srovnatelného nájemného mohou být použity tyto způsoby:

- a) zhotovení posudku o výši obvyklého nájemného znalcem pro daný byt se srovnatelným obvyklým nájemným v daném místě,
- b) nebo předložením nejméně tří srovnatelných obvyklých nájemných.

Srovnatelnost závisí na počtu charakteristik, které ovlivňují výši nájemného a musí zde být shoda aspoň mezi některými druhy charakteristik. Těmito charakteristikami se rozumí srovnatelnost práv a povinností pronajímatele a nájemce (jsou uvedeny v příloze č. 1 tohoto nařízení) a srovnatelnost hodnoty bytu (je uvedena v příloze č. 2 k tomuto nařízení). Za srovnatelné nájemné nemůžeme považovat nájemné u bytů, které slouží jako služební, neprojímají se jako obytné prostory, družstevních bytů, bytů zvláštního určení, bytů, které jsou pronajaty k přechodnému nebo krátkodobé účelu a nájemné, jenž je podporováno veřejnými prostředky, dále se neposuzuje nájemné, které vzniklo na základě smlouvy o ubytování a je-li nájemné ovlivněno zvláštní oblibou. Také se nezohledňuje paušální nájemné. Při stanovení výše

srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě předložením nejméně tří srovnatelných obvyklých nájemných se toto nájemné vyjádří jako:<sup>38</sup>

*„a) jako střední hodnota plus minus směrodatná odchylka z jednotlivých srovnatelných nájemných při jejich počtu větším než 30,*

*b) jako interval z rozdělení jednotlivých srovnatelných nájemných bez krajních hodnot, to je vyloučením jedné šestiny hodnot na spodním a jedné šestiny hodnot na horním okraji rozdělení při jejich počtu 12 až 30, nebo*

*c) jako interval vymezený nejnižší a nejvyšší z doložených hodnot srovnatelného nájemného při jejich počtu menším než 12.“<sup>39</sup>*

V příloze č. 1 jsou popsány charakteristiky nájemních vztahů. První charakteristika je délka nájmu, dále možnosti podnájmu, placení jistoty, popsány jsou ujednání o právech a povinnostech pronajímatele, inflační doložka, placení nájemného a stanovení výpovědní doby. Příloha č. 2 stanovuje posouzení srovnatelnosti obytné hodnoty bytu. Rozlišujeme tyto skupiny charakteristik: druh stavby a bytu, stav budovy a bytu, výměru obytného prostoru, dále vybavení obytného prostoru a také umístění bytu v domě.<sup>40</sup>

---

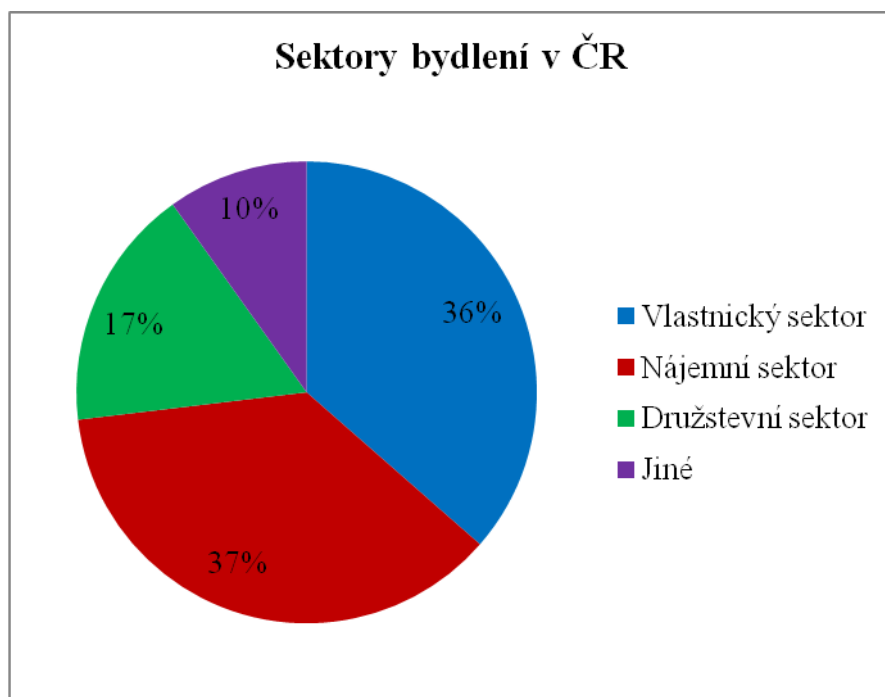
<sup>38</sup> §6 ods. 2). Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>39</sup> §6 ods. 2). Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>40</sup> Příloha č. 1 a příloha č. 2. Tamtéž.

### 3 SEKTORY BYDLENÍ

Z hlediska právního užívání bytu můžeme rozdělit užívání na několik sektorů, a to na sektor vlastnického bydlení, nájemní sektor a sektor družstevního bydlení. Na grafu č. 1 je zobrazen právní důvod užívání bytu v České republice.



Graf č. 1 Právní důvod užívání bytu v ČR <sup>41</sup>

#### 3.1 SEKTOR VLASTNICKÉHO BYDLENÍ

Podíl vlastnického bydlení je zastoupen 36%. Sektor zahrnuje jak rodinné domy, tak i vlastnictví bytů fyzických osob. Růstu napomáhá stát, dále je navyšování podílu bytového fondu způsobeno novou výstavbou bytů, převáděním bytů družstevního sektoru do vlastnictví a převodem obecních bytů do vlastnictví nájemců bytů. Vzhledem

---

<sup>41</sup> Vlastní zpracování. Český statistický úřad <https://www.czso.cz/> [online]. 2011 [cit. 2016-05-01].

Dostupné z:

<[https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&filtr=G~F\\_M~F\\_Z~F\\_R~F\\_P~\\_S~\\_null\\_null\\_&katalog=30631#katalog=30732](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&filtr=G~F_M~F_Z~F_R~F_P~_S~_null_null_&katalog=30631#katalog=30732)>.

k tomu, že pořízení vlastnického bydlení je velmi nákladné pro většinu domácností, mohou si dovolit tento způsob bydlení především domácnosti se středními a vyšší příjmy, které si mohou dovolit použít hypoteční úvěry či stavební spoření.<sup>42</sup>

Až od roku 1966 bylo možno vlastnit byt a to na základě zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Tento zákon neupravoval sektor soukromého a družstevního bytového fondu. Vlastnit mohl občan pouze jeden byt nebo jeden rodinný dům. Zákon dále stanovoval, že byt do osobního vlastnictví bylo možné získat pouze na základě výstavby nových bytů, převedením ze státního vlastnictví do osobního anebo převodem vlastnictví mezi občany navzájem. Dle stanovených podmínek v tomto zákoně ale přešlo do osobního vlastnictví jen velmi omezené množství bytů. V důsledku privatizace obecních nájemních bytů a družstevních bytů vznikla nová forma vlastnictví bytů, a to spoluvlastnictví domu. Spoluvlastník bytového domu má tedy právo užívat a vlastnit byt, vlastní společné prostory budovy a pozemek k budově náležící. Spoluvlastník nesmí upravovat nosné části budovy a bez souhlasu spoluvlastníků provádět jiné úpravy. Smí upravovat pouze interiér svého bytu.<sup>43</sup> Dalším způsobem vlastnictví je společenství vlastníků bytových jednotek, a je definováno v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Jedná se o právnickou osobu, která vykonává správu domu, rozděleného na jednotky, a pozemku ode dne účinnosti tohoto zákona. Dále nesmí podnikat a jinak se podílet ať už přímo či nepřímo na podnikání. Společenství vlastníků vzniká založením vlastníků jednotek, kde alespoň pět bytových jednotek je ve vlastnictví tří odlišných vlastníků. Společenství vlastníků bytových jednotek smí spravovat pouze majetek pro účely správy domu a pozemku. Jestliže některý ze zakladatelů společenství vlastníků bytových jednotek má většinu hlasů, je správcem domu a pozemku. Zrušení společenství vlastníků nastává dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě, rozhodnutím společenství vlastníků, nebo jestliže počet bytových jednotek klesl pod pět jednotek.<sup>44</sup>

---

<sup>42</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-869-2903-5. s. 87-90.

<sup>43</sup> Tamtéž. s. 90-91.

<sup>44</sup> §1194 - 1216. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## 3.2 SEKTOR NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Velkou část bytového fondu tvoří nájemní bydlení, přibližně 37%. Nájemní bydlení lze rozdělit na obecní byty, které jsou ve vlastnictví obce, a na byty ve vlastnictví soukromých majitelů. Obecní byty se přidělují na základě pořadníků či obdobným způsobem. Problémy tohoto sektoru jsou převážně nedostatečná údržba bytového fondu a s tím spojená snižující se užitná hodnota objektů a tím dále vznikající riziko ekonomické, stavební a sociální, včetně pustošení městských částí. Tento problém se týká jak obecního nájemního sektoru, tak i soukromého. Dalším rizikem v soukromém nájemním sektoru může být i špatný vztah mezi pronajímatelem a nájemcem. Již za první republiky při rozvoji nové výstavby byla součástí bytové politiky ochrana nájemníků a regulace nájemného. Stát prostřednictvím legislativy upravuje způsob stanovování nájemného, vztah mezi vlastníky a nájemníky a ochranu nájemníků. V soukromém nájemním sektoru mluvíme o smluvním nájemném, ve kterém je volnost přímo či nepřímo ovlivněna. Jedná se o tzv. systém regulace nájemného první a druhé generace.<sup>45</sup>

### 3.2.1 Regulace a deregulace nájmu

Regulace nájemného první generace definuje nominální zmrazení nájemného, vývoj nominálního nájemného, který způsobuje pokles reálného nájemného nebo, kdy nominální nájemné je pod hodnotou tržního nájemného. Zhodnocením ekonomické efektivity první generace regulace nájemného se došlo k závěru, že se jednalo o jeden z nejhorších přístupů státu v podpoře bydlení. Vedlo to k chátrání bytového fondu, ke snížení nabídky bytových služeb, k nedostatku bytů, k růstu cen nájmu u bytů s neregulovaným nájmem a dalším dlouhodobým negativům ovlivňující trh s byty. V sociální sféře to vedlo k vytváření mnoha sociálních nerovností mezi domácnostmi, které patřily do skupiny s regulovaným nájemným, a domácnostmi, kterým se nepodařilo i přes viditelnou sociální podporu v bydlení obstarat si byt s regulovaným nájemným. Regulace nájemného první generace se používala převážně v evropských

---

<sup>45</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-869-2903-5. s. 73-83.

zemích po 2. světové válce a od 70. let 20. století se postupně přecházelo k regulaci nájemného druhé generace.<sup>46</sup>

Regulace nájemného druhé generace je taková regulace, která nesplňuje podmínky první regulace a to, že nájemné není nominálně zmraženo, nájemné neklesá po započtení inflace a z dlouhodobého hlediska není rozdíl mezi tržním a aktuálním nájemným. Regulaci nájemného druhé generace můžeme rozdělit do čtyř typologií systémů podle jejich převažujícího cíle. První typologie systému slouží k ochraně stávajících nájemníků před vyšším nájemným než je tržní nájemné, to je spojené se skutečností, že někteří nájemníci jsou svolní k zaplacení vyšší ceny nájemného, aby zůstali v bytě v požadované lokalitě. To může mít za následek, že pronajímatelé budou požadovat vyšší nájemné, než se pohybuje tržní nájemné. Druhá typologie systému se zabývá ochranou nájemníků před výkyvy ve výši nájemného, které se odvíjí od krátkodobých výkyvů v poptávce po bydlení v určité lokalitě. Třetím systémem je systém, který má chránit nájemníky před vznikem monopolu pronajímatelů. Poslední systém slouží k ochraně nájemníků před prudkými výkyvy cen nájemného z důvodu nízké elasticity nabídky na trhu. Ochrana spočívá v omezení maximálního růstu nájemného za rok.<sup>47</sup>

Regulace nájemného tedy způsobila, že výše nájemného nebyla stanovena trhem, ale byla uměle držena nízko. Toto bylo upraveno ve vyhlášce č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu. Až roku 1993 byla zmíněná vyhláška zrušena a nahradila ji vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném bytu a úhradě za plnění poskytované s užíváním bytu. Tato vyhláška stanovala maximální cenu nájemného a maximální ceny služeb náležících k nájmu. Regulace neplatila převážně pro družstevní byty ani na byty a domy, které nebyly postaveny z veřejných zdrojů a byly kolaudované po 30. 6. 1993. Od roku 1995 se regulace nevztahovala ani na nově sjednané nájmy v bytech. Z důvodu velkého rozdílu mezi tržním

---

<sup>46</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-869-2903-5 s. 50-53.

<sup>47</sup> Tamtéž. s. 53-55.

a regulovaným nájmem byla vyhláška zrušena Ústavním soudem ke dni 31. 12. 2001 a následně započal proces deregulace nájemného.<sup>48</sup>

Deregulace nájemného započala až roku 2006, kdy začal platit zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Na základě vyhlášky byla možnost, pokud se nájemci s pronajímateli nedohodli jinak, jednostranného zvyšování nájemného až do roku 2010. Cílem bylo, aby měsíční nájemné mělo stejnou hodnotu jako nájemné, kterého by bylo možno dosáhnout ke konci deregulace. Zvyšování nájemného bylo možné provést až po oznámení nájemci. Z důvodu největšího rozdílu mezi tržním a deregulovaným nájmem ve velkých městech a v blízkosti Prahy byla doba jednostranného zvyšování nájemného prodloužena o dva roky, tedy do 31. 12. 2012, zvyšování nájemného bylo rozloženo do delšího časového úseku a zabránilo se tak velkým skokům při zvyšování nájemného.<sup>49</sup>

### **3.3 SEKTOR DRUŽSTEVNÍHO BYDLENÍ**

Družstevní bydlení tvoří zhruba 17% bytového fondu. Družstevní byty byly prvotně určeny pro domácnosti se středně vysokými příjmy, ale z důvodu vyšší ceny bydlení se bydlení v družstevním bytě se velmi podobá vlastnickému bydlení, což má za následek, že neslouží těm domácnostem, kterým bylo především určeno. Družstvo je druh právnické osoby. Občanský zákoník definuje tři základní orgány družstva a to členskou schůzi, představenstvo a kontrolní komisi, a musí se řídit stanovami. Tento sektor bydlení je tvořen převážně panelovými domy, které byly ve vlastnictví bytových družstev. Svaz českých a moravských bytových družstev sídlí ve všech regionech a poskytuje bytovým družstvům informace a poradenství, zajišťuje komunikace mezi vedením svazu a členy družstev, a dále zastupuje družstva při jednání s vládou a dalšími státními i nestátními institucemi.<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-869-2903-5 s. 63-66.

<sup>49</sup> Finance [www.finance.cz](http://www.finance.cz) [online [cit. 2016-05-01]]. Dostupné z: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/271151-o-regulaci-a-deregulaci-najemneho/>>.

<sup>50</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-869-2903-5. s. 153-169.



## 4 BYTOVÁ POLITIKA

Bydlení je jedna ze základních potřeb člověka. Již v pravěku si lidé hledali úkryty před nepřízní počasí. Mezi první úkryty patřily jeskyně, chýše a první pravěké domy. Bydlení představuje pro většinu lidí domov, místo životní jistoty a místo, kde se člověk cítí bezpečně. Toto prostředí, které vytváří podmínky pro rodinný život, hygienu, zajišťování stravy, odpočinku, také ovlivňuje činnosti, které člověk koná mimo své obydlí.

*„Bytová politika státu bývá nejčastěji charakterizována jako systém poptávkově orientovaných podpor, nabídkově orientovaných iniciativ a přímých zásahů státu na bytovém trhu, které jsou nutné k optimální alokaci bytu, který je specifický svou komplexností, pevným umístěním v prostoru, relativně vysokými náklady na jeho pořízení, mimořádně dlouhou dobou životnosti a potřebou tohoto statku k realizaci osob a rodin v moderní společnosti.“<sup>51</sup>*

Bytová politika je tvořena propojením různých mechanismů a institucí. Jejím obsahem je vytvořit podmínky pro trh s byty a určit pravidla nabídky a poptávky po bydlení a dále se zabývá a ovlivňuje výstavbu bytového fondu, jeho údržbu, oblast nájemního bydlení a sociální politiku.

Mezi faktory, které ovlivňují bytovou politiku, patří demografický vývoj, především struktura domácností podle počtu členů a věkových skupin, změny životního stylu a životního standardu, dále stav bytového fondu a jeho územní rozložení, velikost bytů, technická vybavenost, ekonomický vývoj obce, sociální a politická stabilita a další faktory. Bydlení se vyznačuje neměnností a setrvačností. To je dáno především pevným umístěním bytu v prostoru, životností domů a bytů, ale také zvyklostmi a tradicemi rodin a jednotlivců, kteří se poměrně často chovají podle zvyklostí svých předků. Výdaje na pořízení bydlení a jeho provoz, v důsledku zvyšujícího se standardu bydlení, mají trvale vzrůstající tendenci a přitom výrazně ovlivňují životní úroveň domácností. Tyto výdaje se vyznačují vysokou nákladností. To lidi motivuje k úsporám, aby si

---

<sup>51</sup> KREBS, V. et al. *Sociální politika*. 5. přepracované a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. 544 s. ISBN 978-80-7357-585-4. s. 399.

bydlení mohli dovolit, a pro některé domácnosti představuje největší investici. V moderní společnosti je kladen důraz na sociálně spravedlivé uspořádání společnosti a to má za následek, že část domácností je závislá na pomoci státu. Investice do nové výstavby bytů, modernizace a rekonstrukce pozitivně ovlivňují rozvoj ekonomiky. Pomáhají vytvářet nová pracovní místa a zároveň oživují stavebnictví, což vede k rozvoji ekonomiky.<sup>52</sup>

## **4.1 ROLE STÁTU V BYTOVÉ POLITICE**

Důležitá je také role státu v bytové politice. Za prvé v tom, že trh s byty je nedokonalý, nejsou splněny podmínky homogenního produktu, což znamená, že se prodávají různé nemovité věci, také nelze zabezpečit dokonalou informovat kupujících, prodávající zná detailněji nemovité věci. Jsou zde vysoké transakční náklady, které na realitním trhu činí zhruba 8-10% z ceny nemovité věci. Za druhé je také nezbytné zajistit finanční dostupnost bydlení pro všechny obyvatele, snižovat rozdíly domácností v oblasti bydlení a zabránit sociálnímu vyloučení některých skupin obyvatelstva. Proto jsou důležité zásahy státu v oblasti bydlení. A to tak, že vytváří a upravuje zákony a legislativu pro bydlení, aby byla zajištěna podpora bydlení. Dále podporuje dostupnost bydlení pro občany, kteří si nemohou dovolit bydlení z vlastních zdrojů a jsou závislí na podpoře státu v této oblasti. Podpora bydlení státu by měla řešit problémy bytové politiky a také souvislosti v sociální sféře, které tržní nástroje nedokážou vyřešit. Je to nástroj, který ovlivňuje a utváří charakter společnosti, podporuje začleňování sociálních komunit a skupin obyvatelstva.<sup>53</sup>

## **4.2 SYSTÉMY BYTOVÉ POLITIKY**

Rozlišujeme tři typy systémů, a to liberální systém, korporativní systém a univerzalistický systém bytové politiky. Liší se podle druhy prosazované sociální politiky.<sup>54</sup>

---

<sup>52</sup> KREBS, V et al. *Sociální politika*. 5. přepracované a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. 544 s. ISBN 978-80-7357-585-4. s. 400.

<sup>53</sup> Tamtéž. s. 401.

<sup>54</sup> Tamtéž. s. 402.

### 4.2.1 Liberální systém

Liberální systém je založen na zásluhovosti soběstačnosti, formální svobodě a rovných podmínkách a šancích k pracovním příležitostem, tzn., že občané jsou zodpovědní zajistit si bydlení. Každá domácnost si zajišťuje bydlení dle svých možností. Z toho vyplývá následující riziko, a sice vysoká míra nerovnosti v přístupu k bydlení. Domácnosti s nízkým příjmem si nejsou schopny zajistit uspokojivé bydlení, z důvodů nízkých příjmů a vysokých nákladů na potřeby bydlení. Oproti tomu domácnosti s vyššími příjmy si uspokojí potřebu bydlení dle svých představ.<sup>55</sup> Liberální systém funguje například ve Velké Británii, Irsku, USA, Austrálii a Kanadě.<sup>56</sup>

### 4.2.2 Korporativní systém

Korporativní systém preferuje principy subsidiarity a solidarity. Je založen na spolupráci jedinců spolu navzájem v integrovaných skupinách, organizacích či státu. Tento systém je financován jak ze soukromých zdrojů, tak z podpor státu. Důležitou roli hrají nestátní neziskové organizace, které usnadňují přístup k bydlení s nižšími náklady zájemcům s nižšími příjmy, kteří v dané životní situaci nemají dostatečné finanční zdroje pro zajištění potřeby bydlení. V liberálním systému se uplatňuje zásluhou, což v korporativním systému neplatí, zdůrazňuje vývoj společnosti a je nutné přihlížet k reálným příjmům domácností. Tak se vytváří nároky na veřejný rozpočet k zajištění bydlení domácností s nižšími příjmy. V České republice je nutné tento systém posílit a dbát na to, aby v dotovaných bytech bydleli občané, kteří tuto pomoc opravdu potřebují. Výhodou tohoto systému je přímé řešení otázek týkajících se bydlení a lze

---

<sup>55</sup> KREBS, V et al. *Sociální politika*. 5. přepracované a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. 544 s. ISBN 978-80-7357-585-4. s. 402.

<sup>56</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-869-2903-5. s. 405.

o něm takto nejefektivněji rozhodovat.<sup>57</sup> Tato bytová politika se preferuje v Rakousku, Německu a Francii.<sup>58</sup>

### 4.2.3 Univerzalistický systém

Třetím systémem je univerzalistický systém založený na solidaritě celé společnosti a zajišťování potřeby bydlení z velké části z veřejných zdrojů. Stát provádí jak výstavbu nových bytů, tak následně se podílí na nákladech na provoz a údržbu bytů. Tento systém zdůrazňuje stejný přístup všech občanů k bydlení. V minulosti se tento systém neosvědčil, proto by měl být pouze na okraji a používat jen velmi málo v bytové politice a to především pro určité diskriminované skupiny obyvatel, protože není ekonomicky efektivní a dlouhodobě udržitelný. Představuje vysoké nároky na veřejný rozpočet.<sup>59</sup> Tento systém reprezentují především Norsko, Finsko a Švédsko.<sup>60</sup>

V praxi je nezbytná kombinace těchto tří systémů, z důvodu zmíněných výše. Vyplývá to ze specifických podmínek různých skupin obyvatelstva na požadavky bydlení a z jejich sociálních podmínek. Je nutné rozlišovat, zda se jedná o domácnosti s vysokými příjmy, střední vrstvu či sociálně potřebné obyvatele. Samozřejmě to dále na velikosti finančních zdrojů státu a jeho zapojení do řešení problémů bytové politiky.<sup>61</sup>

---

<sup>57</sup> KREBS, V et al. *Sociální politika*. 5. přepracované a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. 544 s. ISBN 978-80-7357-585-4. s. 402.

<sup>58</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-869-2903-5. s. 405.

<sup>59</sup> KREBS, V et al. *Sociální politika*. 5. přepracované a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. 544 s. ISBN 978-80-7357-585-4. s. 403.

<sup>60</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-869-2903-5. s. 405.

<sup>61</sup> KREBS, V et al. *Sociální politika*. 5. přepracované a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. 544 s. ISBN 978-80-7357-585-4. s. 404.

### 4.3 TRH S BYTY

Jak již bylo zmíněno v podkapitole 4.1 Role státu v bytové politice, trh s byty je značně nedokonalý. Prvkem bytové politiky je distribuce a redistribuce bytů a podle administrativního přidělování bytů nebo prostřednictvím trhu.<sup>62</sup>

Administrativní přidělování bytů je prováděno státními či veřejnými orgány na základě různých kritérií. V minulosti byla tato forma uplatňována v České republice. Přidělování bytů vycházelo ze statistiky počtu bytů a domácností a na základě tohoto se stanovilo výše potřeby bytů. Myšlenka této formy, že nedostatek bytů lze řešit pouze administrativním přidělováním bytů, to znamená dle právních předpisů, nebo novou výstavbou bytů, je mylná. Neboť nedostatek bytů je velmi relativní a nelze ho změřit, a zvyšováním nabídky bytů se neuspokojí poptávka po bytech, protože musíme zohlednit náklady na pořízení a provoz bytu. Náklady na bydlení u administrativního přidělování bytů neodpovídají nákladům na bydlení, jsou výrazně nižší a jsou stanoveny pouze u státních bytů. Důsledkem neodpovídajících nákladů cenám se zkresluje cena nákladů. Ve výhodě byly občané, kteří bydleli ve státních bytech a ne sociálně znevýhodnění obyvatelé bydlící v ostatních sektorech. V individuálním a družstevním sektoru byly náklady na bydlení počítány od skutečných nákladů.<sup>63</sup>

Rozdělování bytů prostřednictvím trhu neboli tržním rozdělováním a přerozdělováním závisí na ceně bytu. Rozhodujícím kritériem je cena bydlení, která se odvíjí od skutečných nákladů vynaložených na bydlení. Tato cena vzniká vzájemným působením nabídky a poptávky. Na rozdíl od předchozí formy je zde uvažována skutečnost, že nabídku a poptávku po bytech ovlivňuje řada faktorů, o kterých se zmíním v následujícím odstavci.<sup>64</sup>

Nabídka bydlení je nejvíce ovlivňována, přesněji limitována, svázaností pozemku s objektem. Pozemky jsou nereprodukovatelným zdrojem a tímto jsou značně omezené a váží se k určitému místu v prostoru. Z toho vyplývá, že jej nelze nabídnout

---

<sup>62</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-869-2903-5. s. 16-17.

<sup>63</sup> Tamtéž. s. 16-17.

<sup>64</sup> Tamtéž. s. 17.

v jiné lokalitě, než ve které se nachází. Dalším faktorem je velká nabídka domů a bytů s různými charakteristikami. Z důvodu rozdílných charakteristik, jako velikosti podlahové plochy, velikosti dispozice bytu, orientace ke světovým stranám, až po materiálové řešení objektů. Není možné nabízet stejné objekty, ale pouze více či méně podobné byty a domy. Nabídka také záleží na době výstavby nových bytů. Musíme rozlišovat, zda se jedná o nabídku v krátkém, středně dlouhém či dlouhém časovém období. Nabídka v krátkém časovém období je neelastická, nabídka na poptávku bytů může reagovat pouze již postavenými byty, prázdnými byty nebo vyšším komfortem bydlení. Toto může být způsobeno zvýšením příjmů domácností. Ve středně dlouhém období již nabídka může reagovat na zvýšenou poptávku rozšířením bytového fondu, a to rekonstrukcemi či přístavbami objektů. Nabídka v dlouhém časovém období je již elastická. Na zvyšující se poptávku má k dispozici dostatečný čas na novou výstavbu. Nabídková křivka je křivkou rostoucí, ze zákona rostoucí nabídky tedy vyplývá, že s rostoucí cenou vzrůstá množství nabízeného zboží.<sup>65</sup>

Na poptávku po bydlení na trhu, stejně jako nabídkovou křivku, má vliv řada faktorů: demografické a sociální faktory, finanční faktory a politika státu. Demografické a sociální faktory jsou ovlivňovány demografickými trendy jako odkládání manželství, domácnosti jednotlivců, v současné době nízká porodnost. Dále ekonomické možnosti domácnosti a z toho plynoucí rozhodnutí, zda bydlet v nájemním bytě či vlastním. Finančními faktory jsou finanční příjmy občanů a jejich vývoj v budoucnosti, zhodnocení investice do vlastnického bydlení a s tím spojené náklady na bydlení, a dále vývoj inflace a monetární politiky státu. V neposlední řadě je také důležitá bytová politika státu a právní ochrana nájemních a jiných práv. Poptávková křivka je klesající, zájem o byty klesá, jestliže cena bytů roste.<sup>66</sup>

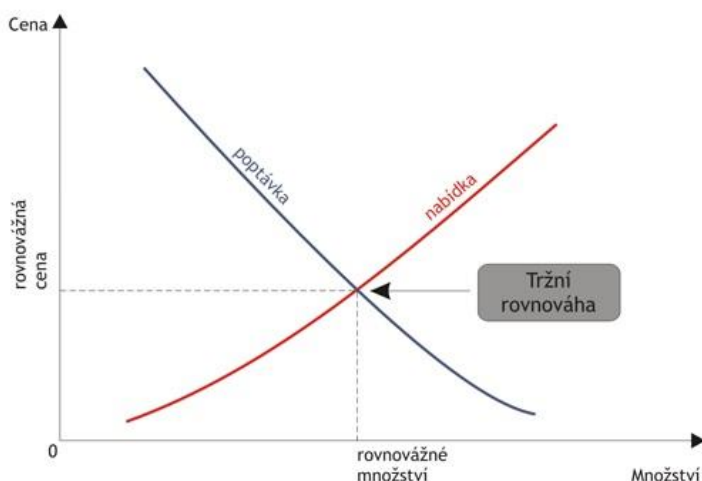
Rovnováha na trhu nastává v průsečíku nabídkové a poptávkové křivky. Rovnováha značí, že je prodáno a nakoupeno rovnovážné množství zboží za rovnovážnou cenu. Ve skutečnosti k tomuto stavu rovnováhy nedochází, ale častější je převis nabídky nebo poptávky. Situaci, která vznikne převisem nabídky, lze řešit

---

<sup>65</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-869-2903-5. s. 20-22.

<sup>66</sup> Tamtéž. s. 18-20.

dočasným pozastavením výstavby či přesunutím výrobních kapacit na jiné typy staveb. Převyšování poptávky je častější a může být způsobeno zvyšujícím se ekonomickým vývojem, který vede k poptávce po bydlení s vyšším standardem. Nebo opačný případ, snižující se ekonomický vývoj a poptávání obyvatel po levnějším bydlení. Třetí příčinou může být nedostatečná nabídka bytů na trhu.<sup>67</sup>



Obr. č. 1 Graf Nabídky a poptávky<sup>68</sup>

Subjekty působící na trhu jsou nedílnou součástí trhu, bez nich by trh nemohl existovat. Jedná se především o stavební podnikatele představující investiční podnikatele, kteří zajišťují kapitál od státní správy, peněžních ústavů a veřejných institucí, pozemky a stavební dodavatele. Jejich cílem je pochopitelně zisk, proto jimi postavené byty prodají anebo pronajímají. Dalším subjektem jsou jednotliví investoři, kteří mohou spolupracovat s investičními podnikateli, kteří prodávají či pronajímají jednotlivé byty, nebo jednají přímo s dodavateli a projektanty. Jejich záměr se týká zajištění vlastního bydlení. Realitní kanceláře, zabývající se prodejem a nákupem

<sup>67</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-869-2903-5. s. 22.

<sup>68</sup> *Trh, cena, PENÍZE* [www.dnesni-financni-svet.cz](http://www.dnesni-financni-svet.cz) [online]. 2011 [cit. 2016-05-08]. Dostupné z: <<http://www.dnesni-financni-svet.cz/cs/zaci-ss/penize-1/cena-1/>>.

nemovitostí, poskytují potřebné informace o realitním trhu a napomáhají při zprostředkování nákupu a prodeje jednotlivým investorům. Mezi instituce napomáhající fungování trhu, patří i peněžní ústavy, které vkládají svůj kapitál na financování bytové výstavby. V neposlední řadě mezi subjekty patří i stát, města a obce, které se podílejí na fungování bytové politiky a ovlivňují trh s byty. Důležité jsou i zájmové organizace, které zastupují zájmy subjektů, jako Sdružení na ochranu nájemníků a další.<sup>69</sup>

#### 4.4 HISTORIE BYTOVÉ POLITIKY

Vývoj bytové politiky je úzce spjat s průmyslovou revolucí v 19. století, která měla za následek příliv obyvatel z vesnic do měst. Vznikl nedostatek bytů, které by byly dostupné chudým dělníkům a řemeslníkům, kteří přišli do města za prací. Vzrostla poptávka po bytech s nízkým nájemným, což v důsledku vedlo ke zvyšování nájemného.<sup>70</sup>

V období do 2. světové války patřily Čechy mezi nejvyspělejší státy mocnářství, ve kterých se rozvíjel trh s bydlením. Obdobně na tom byly bývalé části Rakouska-Uherska, ale hospodářsky zaostávaly za zeměmi, jako bylo Německo, Benelux nebo Anglie. Přelom 19. a 20. století je spjat s prvními formami veřejné podpory bydlení. Ke konci 19. století převažovalo vlastnické bydlení, ale začal se rozmáhat trh nájemního bydlení, který neupravoval žádný právní předpis. V roce 1852 vyšel právní předpis zákon č. 253/1852 ř.z., zabývající se zakládáním bytových družstev a později roku 1892 vyšel zákon č. 37/1892 ř.z., upravující osvobození výstavby dělnických domů od daní. Zvyšování počtu obyvatel na počátku 20. století a nedostatečná bytová výstavba měla za následek krizi v oblasti bydlení, a proto v roce 1917 byla provedena regulace nájemního bydlení. V období po skončení 1. světové války do začátku hospodářské krize se rozvíjela bytová výstavba, uvolnila se regulace nájemného, a Čechách fungoval trh s nájemním bydlením.<sup>71</sup>

---

<sup>69</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-869-2903-5. s. 23-24.

<sup>70</sup> Tamtéž. s. 243.

<sup>71</sup> Tamtéž. s. 243-245.



Za 2. světové války byla obnovena regulace nájmu, to znamenalo konec volného trhu s byty a dále byla zabavena převážná část židovského bytového fondu. Po skončení 2. světové války po odsunu německých obyvatel se navýšil počet bytů, který převyšoval úbytek bytů v důsledku války.<sup>72</sup>

V 50. letech 20. století došlo k omezení trhu s byty, ale rozvíjela se výstavba ze státních zdrojů a zvyšoval se počet podnikových bytů. Stát nebyl schopný pokrýt veškeré náklady na bydlení obyvatel, a proto byla obnovena i družstevní bytová výstavba. Dále stát podporoval i individuální výstavbu rodinných domů, ale ne v tak velké míře jako předchozí druhy výstavby, míra této výstavby byla nejnižší.<sup>73</sup> V letech 1970 až 1980 se rozmáhala panelová výstavba, nevýhodou této výstavby byla izolovanost sídlišť, nízká kvalita bytů a nedostačující infrastruktura. V 60. letech minulého století docházelo ke změnám preferencí obyvatel a zvyšoval se zájem o kvalitní životní prostředí k bydlení, bydlení v atraktivním prostředí, které je v dobré dopravní návaznosti na větší města. Toto se projevuje zejména ve výstavbě rekreačních chat a zvyšuje se zájem o individuální rekreaci. Jde o tzv. „český fenomén druhého bydlení“. Tento trend pokračuje i po roce 1990, kdy se zvýšila poptávka po bydlení v rekonstruovaných chatách a chalupách.<sup>74</sup>

---

<sup>72</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-869-2903-5. s. 245-252.

<sup>73</sup> Tamtéž. s. 253.

<sup>74</sup> LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi.: Studijní texty (Sociologické nakladatelství)*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. 229 s. ISBN 9788073302054. s. 96.

## 5 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ NÁJEMNÉ

Výši nájmu ovlivňuje řada faktorů. Nejvýznamnějším faktorem je lokalita, ve které se daný byt nachází, a dále poloha bytu v dané lokalitě. Mezi další faktory patří technický stav domu a bytu, technologie výstavby domu, stáří domu a bytu, velikost bytu, dispoziční řešení bytu, druh vlastnictví a vybavení bytu. Dále má také vliv na výši nájemného dopravní infrastruktura, atraktivita okolí, občanská vybavenost v blízkosti bytu a samotná poloha bytu v domě a jeho orientace ke světovým stranám.<sup>75</sup> Z hlediska obyvatel, kteří hledají vhodné bydlení, mohou výběr ovlivňovat tyto faktory jako finanční možnosti občanů, jejich věk a dostatečná nabídka bytů.

Nejdůležitějším faktorem je lokalita, nájemné v atraktivních lokalitách je vyšší než nájemné v méně lákavých lokalitách. Dva totožné byty v rozdílných městech nemusí mít stejnou hodnotu, závisí to právě na atraktivitě dané lokality. Dále závisí i na poloze bytu v dané lokalitě. Polohu bytu v lokalitě můžeme rozdělit na části centrum obce, byty v širším centru obce a na okrajovou část obce. Centrum obce tvoří historické jádro a jeho blízké okolí, Za širší centrum obce považujeme např. sídlištní zástavbu v širším okolí, a okrajovou polohou místa s horší návazností na centrum obce. Polohu bytu dále ovlivňuje její návaznost a dostupnost dopravní infrastruktury a možnost parkování v blízkosti domu a dostupnost městské hromadné dopravy. Důležitá je také občanská vybavenost v blízkosti bytu, jako jsou školky, školy, ordinace lékařů, služby a obchody. Na lokalitu také působí její okolí především problémové aspekty jako hlučné a prašné ulice, hlučné provozovny, továrny a další aspekty, které mohou mít negativní vliv na cenu bytu. Oproti tomu pozitivní vliv na cenu bytu mají parky, lesy a hřiště v blízkosti domu. Situování bytu v domě a jeho orientace také způsobuje cenové rozdíly v nájemném. Ovlivňujícím faktorem může být nadzemní podlaží, ve kterém se byt nachází. První nadzemní podlaží je nevhodné z důvodu ožývajícího se ruchu ze společných prostor, ale může být vhodné pro starší obyvatele domu, kterým umožní lepší přístup k bytu. Oproti tomu byty v nejvyšších nadzemních podlažích nejsou rušeny provozem společných prostor, ale nevýhodou mohou být přehřívané místnosti v letních

---

<sup>75</sup> KADLECOVÁ, M. *Institut regionálních informací: Mapa nájemného: metodika*. [online], 2014 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <[http://www.disparity.cz/data/usr\\_048\\_default/zk\\_kadlecova.pdf](http://www.disparity.cz/data/usr_048_default/zk_kadlecova.pdf)>.

období a únik tepla přes střechu v zimních období. Z toho vyplývá, že nejvhodnější byty jsou mezi prvním a posledním nadzemním podlažím.

Podle technologie výstavby můžeme rozdělit domy na zděné stavby, panelové domy a případně na domy postavené z jiných materiálů. Zděné domy vycházejí obecně draže než byty v panelových domech. Dále cenu nájmu ovlivňuje technický stav domu a bytu. Technický stav domu lze rozlišit na stavby ve velmi dobrém technickém stavu, to jsou novostavby a stavby po celkové rekonstrukci do 10 let od kolaudace. Dále na stavby se standardním technickým stavem, kdy opotřebení stavby se pohybuje v rozmezí 20-80%. A stavby se zhoršeným technickým stavem, jsou to stavby, které vyžadují celkovou rekonstrukci, a opotřebení přesáhlo 80%. Technický stav můžeme hodnotit i z hlediska provedených úprav a modernizací a rekonstrukcí. Zda je dům zateplen, zda je provedena výměna oken, byla-li provedena výměna výtahu a dalších částí domu. Technický stav bytu můžeme rozlišit stejným způsobem jako technický stav domu. Tento faktor lze ovlivnit modernizací bytového jádra, výměnou kuchyňské linky či provedením nových podlah. S technickým stavem také souvisí i stáří domu a bytu.

Nájemné dále závisí i na velikosti bytu. Obecně se zvyšující se podlahovou plochou bytu klesá cena za metr čtvereční. Dalším faktorem je také dispozice bytu. Nevýhodou mohou být průchozí místnosti bytu. Vliv na výši nájemného může mít také druh vlastnictví, rozlišujeme byty v osobním vlastnictví, družstevní byty a byty nájemní, které mohou být veřejné nebo soukromé. Podrobněji je toto popsáno v samostatné kapitole 2.

Finanční možnosti určují kvalitu bydlení. Záleží na výši příjmů jednotlivých domácností a jejich možnosti platit nájem. Také životní etapa obyvatel je důležitá, rodiny s dětmi spíše hledají bydlení v menších městech či obcích, případně ve vlastním domě, oproti tomu mladí lidé pravděpodobně preferují bydlení v centru města nebo v jeho blízkosti. Záleží také na místě pracoviště obyvatel a jeho vzdálenosti od domova. Důležitá je také dostatečná nabídka bytů, aby byly uspokojeny všechny potřeby člověka.

## 6 OSTRAVA

Město Ostrava je krajským a zároveň největším městem v Moravskoslezském kraji a třetím největším městem České republiky s rozlohou 21 423 ha a 294 200 obyvateli.<sup>76</sup> Nachází se na soutoku čtyř řek – Ostravice, Odry, Opavy a Lučiny. Řeka Ostravice rozděluje město na moravskou a slezskou část. Po této řece je také Ostrava pojmenována. Ostrava je neodmyslitelně spjata s hutnictvím a hornictvím. Objevení černého uhlí na Ostravsku a následné založení dolů na těžení uhlí a železáren mělo vliv na rozvoj města a Ostrava dostala v 2. polovině 20. století přezdívku ocelové srdce republiky.

Tvar území je nepravidelný, protáhlejší osa ve směru od Radvanic po Porubu měří přibližně 17 km, kratší směr je od Hrušova po Hrabovou v délce asi 14 km. Nejsevernější místo je výběžek v Heřmanicích u rybníka Lesník, nejjižnější výběžek je v Hrabové. Ostravská pánev je obklopena z jižní strany Moravskoslezskými Beskydami a ze západní strany Oderskou vrchovinou s Hrubým a Nízkým Jeseníkem. Průměrná nadmořská výška je 227 m. n. m. Nejvýše položené místo je v oblasti ulice Vodárenská v Krásném Polí a měří 336 m. n. m. oproti tomu nejnižší položené místo, se nachází na křižovatce ulic Garbova a Jan Marie ve Slezské Ostravě, je ve výšce 193 m. n. m. Průměrná lednová teplota činí -1,4°C a průměrná letní teplota v červenci je 18,3 °C.<sup>77</sup>

Počet obyvatel Ostravy ke dni 31. 12. 2014 je uveden v tabulce č. 1.

---

<sup>76</sup> Český statistický úřad [www.czso.cz](http://www.czso.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31588&u=\\_\\_VUZEMI\\_\\_43\\_\\_554821#>](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31588&u=__VUZEMI__43__554821#>).

<sup>77</sup> JIRÍK, Karel a Blanka PITRONOVÁ. *Dějiny Ostravy*. Vyd.1. Ostrava: Profil, 1967. 767 s. s 9-38.

Tab. č. 1 Počet obyvatel v Ostravě<sup>78</sup>

|                         |           | Celkem  | Muži    | Ženy    |
|-------------------------|-----------|---------|---------|---------|
| Počet obyvatel - celkem |           | 294 200 | 142 415 | 151 785 |
| Ve věku                 | 0 - 14    | 42 562  | 21 784  | 20 778  |
|                         | 15 - 64   | 198 130 | 99 567  | 98 563  |
|                         | 65 a více | 53 508  | 21 064  | 32 444  |

Dnešní podoba města vznikla postupným připojováním blízkých obcí k Moravské Ostravě ve dvacátém století. Dnes město tvoří celkem 23 městských obvodů a to – Hošťálkovice, Hrabová, Krásné Pole, Lhotka, Mariánské Hory a Hulváky, Martinov, Michálkovice, Moravská Ostrava a Přívoz, Nová Bělá, Nová Ves, Ostrava – Jih, Petřkovice, Plesná, Polanka nad Odrou, Poruba, Proskovice, Pustkovec, Radvanice a Bartovice, Slezská Ostrava, Stará Bělá, Svinov, Třebovice, Vítkovice. Některé městské obvody zahrnují více katastrálních území. Počet katastrálních území je celkem 39. Moravská Ostrava a Přívoz tvoří historické jádro města, součástí tohoto městského obvodu jsou dvě památkové zóny. Oproti tomu městský obvod Ostrava – Jih je nejlidnatější obvod v celé Ostravě a převládá zde sídlištní zástavba. Tyto obvody jsou značně odlišné a z tohoto důvodu jsem si vybrala tyto dva obvody pro zpracování mé diplomové práce. Podrobněji se vybranými městskými obvody budu zabývat v následujících podkapitolách.<sup>79</sup>

## 6.1 HISTORIE OSTRAVY

Již před 30 tisíci lety zde nalezneme první stopy stálějšího osídlení a to osídlení lovců mamutů v blízkosti Landeku. Mezi první zmínky o osadě Slezská Ostrava, která se nacházela na pravém břehu řeky Ostravice, nalezneme v listině papeže Řehoře IX. v roce 1229 a první záznam o Moravské Ostravě z roku 1267 se objevil v závěti

---

<sup>78</sup> Český statistický úřad [www.czso.cz](http://www.czso.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/documents/10180/36789297/32019915099.pdf/8c3b5e04-e483-4f59-a4e2-2be73b836998?version=1.1.>>.

<sup>79</sup> eOstrava [www.eostrava.cz](http://www.eostrava.cz): [online]. 2014 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<http://www.eostrava.cz/ostavske-mestske-obvody/>>.

olomouckého biskupa Bruna. Tyto osady byly v blízkosti jantarové stezky, která spojovala severní pobřeží Evropy s centry u Středozemního moře, a přispěla k rozvoji města ve středověku. Významným rokem pro Ostravu byl rok 1763, kdy byla objevena ložiska černého uhlí ve slezské části Ostravy, nastal počátek průmyslového rozvoje v Ostravě. Roku 1780 bylo nalezeno uhlí na Landeku a 26. únor 1782 je považován za moderní začátek těžby uhlí, byly zprovozněny štoly Juliána a Vilemína. Dalším důležitým rokem byl rok 1828, kdy byly založeny hutě ve Vítkovicích olomouckým arcibiskupem a arcivévodou Habsburským Rudolfem. Později byly přejmenovány na Vítkovice a byly jádrem nejen průmyslového rozvoje celé Ostravy. Roku 1894 byl zahájen provoz městské hromadné dopravy a otevřen Český národní dům a o čtyři roky později byla otevřena první banka v Moravské Ostravě a Veřejná knihovna. V období první republiky bylo postaveno Národní divadlo moravskoslezské, otevřeny obchodní domy Brouk a Babka, otevřen Dům umění a postavena Nová radnice. Na počátku 20. století došlo k největšímu stavebnímu rozvoji, který se vyvíjel nahodile, bez jakéhokoliv plánu, bez ohledu na estetiku, účelnost a zdraví obyvatelstva. Jednalo se především o obytné domy stavěné v blízkosti průmyslových závodů. To mělo za následek chaotické uspořádání obytných domů, které se mísily s průmyslovými objekty. Vznikaly dělnické osady tzv. kolonie v Hrušově, Mexiko v Muglinově, kolonice Jakub, Josef, Kamenec, Vilém a další. Již před 1. světovou válkou tvořila Moravská Ostrava s okolními obcemi, Přívoz, Hrabůvka, Vítkovice, Mariánské Hory, Nová Ves, Zábřeh nad Odrou, Hrušov, Muglinov, Polská Ostrava, Michálkovice, Radvanice, Svinov a Malé a Velké Kunčice, celek, který měl vysokou koncentraci průmyslové výroby a obyvatel a také podobný hospodářský ráz. Což logicky směřovalo ke spojení tohoto celku v jednotný správní útvar. Tento projekt byl nazván Velká Ostrava. Proti tomuto sloučení byla obec Svinov a k ní se přidaly i Vítkovice a Přívoz. Tyto neshody se nepodařilo urovnat a až roku 1924, kdy byl projekt realizován připojením pouze obcí Přívozu, Vítkovic, Mariánských hor, Nové Vsi, Hrabůvky a Zábřehu nad Odrou a vytvořily město Moravskou Ostravu. Až v době okupace roku 1941 se povedla realizace Velké Ostravy ale silou. Bylo rozhodnuto o připojení Slezské Ostravy, Hrušova, Kunčic nad Ostravicí, Heřmanic, Michálkovic, Muglinova, Kunčiček,

Radvanic, Nové a Staré Bělé, Hrabové a Výškovice k Moravské Ostravě. V období po 2. světové válce do roku 1993 se statut města několikrát změnil. Od roku 1994 se Ostrava dělí na 23 městských obvodů.<sup>80</sup>



*Obr. č. 2 Městské obvody*<sup>81</sup>

<sup>80</sup> Ostrava [www.ostrava.cz](http://www.ostrava.cz) [online]. 2012 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<https://www.ostrava.cz/cs/o-meste/historie-mesta>>.

<sup>81</sup> Ostrava [www.ostrava.cz](http://www.ostrava.cz) [online]. 2012. [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<http://www.ostrava.cz/cs/o-meste/mestske-obvody>>.

## 6.2 DOPRAVA

Ostrava tvoří významný dopravní a železniční uzel, jak pro Moravskoslezský, tak pro spojnicí evropského koridoru, který spojuje Polsko s Rakouskem. V Ostravě Mošnově se nachází letiště Leoše Janáčka, které zajišťuje vnitrostátní i mezinárodní lety. Ostrava s dalšími městy a sousednímu regionu propojuje hustá síť silnic I. třídy a částečně vybudovaná dálnice D47/D1. V Ostravě je celkem 8 vlakových nádraží a zastávek. Městskou hromadnou dopravu zajišťuje celkem 67 autobusových linek, 16 tramvajových linek a 10 trolejbusových linek. V celkové délce 476 km. Hustou síť také tvoří 32 cyklostezek.<sup>82</sup>

## 6.3 OBČANSKÁ VYBAVENOST

Dostupnost zdravotnictví a sociálních služeb je velmi důležitá pro kvalitu života ve městě. Město zajišťuje služby díky spolupráci s městskými obvody, různými neziskovými organizacemi a také fyzickými osobami. V Ostravě zajišťuje zdravotní péči celkem 3 nemocnice, 6 poliklinik a dalších 900 zdravotnických zařízení. Celkem 178 praktických lékařů pro dospělé a 68 lékařů pro děti, 223 stomatologů a 81 lékařů. Dále zde působí domovy s pečovatelskou službou, domovy pro seniory, domovy pro osoby se zdravotním postižením, hospice, 3 stacionáře pro dospělé a 1 pro děti, zdravotnická záchranná služba, lékařská služba první pomoci. Vzdělání zajišťuje celkem 92 mateřských škol, 95 základních škol, 44 středních škol, 4 vyšší odborné školy a 3 vysoké školy. Dále 14 základních uměleckých škol a konzervatoř. Město nabízí svým obyvatelům široké kulturní vyžití a různé volnočasové aktivity. Mezi kulturní zařízení patří 27 knihoven, 6 kin, 6 divadel, 8 muzeí, 57 galerií, ZOO, planetárium 19 středisek pro volný čas a 91 ostatních kulturních zařízení.<sup>83</sup>

Jak již bylo zmíněno výše Ostrava, je spjata s hornictvím a hutnictvím. Po ukončení těžby uhlí zůstaly nevyužity objekty dolů a další průmyslové objekty, které

---

<sup>82</sup> Ostrava [www.ostrava.cz](http://www.ostrava.cz) [online]. 2012 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<http://www.ostrava.cz/cs/turista/aktivni-vyziti/cykloturistika/cyklisticke-trasy-a-stezky-1>>.

<sup>83</sup> Ostrava [www.ostrava.cz](http://www.ostrava.cz) [online]. 2008 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<https://www.ostrava.cz/cs/podnikatel-investor/ke-stazeni/strategicky-plan-rozvoje-mesta/strategicky-plan-2009-2015/profil-mesta>>.



jsou dnes rekonstruovány a slouží jako muzea nebo k pořádání kulturních akcí. Mezi nejznámější patří Důl Michal, oblast Dolních Vítkovic a Landek park. Důl Michal se nachází na okraji Slezské Ostravy a byl postaven v roce 1843, zásadním rokem byl rok 1915, kdy byly použity první elektrické stroje, kompresory a rotační měniče. Roku 1993 byl na šachtě ukončen provoz a v roce 1995 byl důl prohlášen za národní kulturní památku a dnes slouží jako muzeum. Oblast Dolních Vítkovic byl zapsán na seznam Evropského dědictví. Jedná se o bývalý průmyslový areál, který tvoří Důl Hlubina, koksovny a vysoké pece Vítkovických železáren. Bývalý plynojem je dnes Multifunkční hala Gong, dále se zde nachází Malý svět techniky U6 a Velký svět techniky – Science and Technology Center. V Oblasti Dolních Vítkovic se dnes pořádají různé kulturní akce, přednášky, koncerty a další. K nejznámějším patří festival Colours of Ostrava. Největší hornické muzeum v České republice je Landek park. Jedná se o expozici vývoje těžby uhlí na Ostravsku a historii báňského záchranářství. S těžbou uhlí se začalo již koncem 18. století a od roku 1993 slouží jako hornické muzeum. Místo vrch Landek je národní přírodní památka, které proslulo nálezem štíhlé Landecké Venuše. Dnes se muzeum rozrůstá a nově opravené budovy slouží jako koncertní síně, místa pro workshopy, součástí je i sportovní a odpočinkový areál, dětský koutek a další atrakce.<sup>84</sup>

## **6.4 DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND V OSTRAVĚ**

Domovním fondem se rozumí fond, který zahrnuje stavby, které jsou určeny k bydlení a stavby obsahující alespoň jeden byt. Fond je tvořen rodinnými a bytovými domy, domy, které slouží k trvalému či dlouhodobému ubytování, dále ubytovací zařízení, která slouží ke krátkodobému nebo dočasnému ubytování a provozní budovy obsahující byt. Bytový fond tvoří počet bytů ve všech domech. Domem trvale obydleným se rozumí dům, ve kterém je přihlášena alespoň jedna osoba k trvalému

---

<sup>84</sup> Ostrava [www.ostrava.cz](http://www.ostrava.cz) [online]. 2012 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<https://www.ostrava.cz/cs/turista/co-navstivit/technicke-pamatky>>.

pobytu. Obdobně tomu je u bytů. Trvale obydleným bytem je byt s alespoň jednou osobou přihlášenou k trvalému pobytu v tomto bytě.<sup>85</sup>

Největší rozvoj domovního a bytového fondu v Ostravě začal po roce 1945 a Ostrava bylo jedno z nejrychleji rostoucích měst v republice a to hlavně díky rozvoji těžebního a těžkého průmyslu. Bytový fond po druhé světové válce utrpěl velké ztráty a zbylé byty neměly požadovanou úroveň standardu bydlení. Bytový fond byl tvořen celkem 57 000 byty z toho pouze 470 bylo na úrovni tehdejšího standardu bydlení. V roce 1947 bylo potřeba přes 4 000 nových bytů. Výstavba nových bytů probíhala až do 80. let minulého století, jednalo se především o výstavbu panelových sídlišť. To mělo za následek i zvýšení počtu obyvatel. Od roku 1950 až do roku 1990 se navýšil počet obyvatel o 51,7%. Po roce 1989 se zcela zastavilo financování nové výstavby ze strany státu a v Ostravě zůstalo mnoho nedostavěných bytových domů a občanské vybavenosti na sídlištích. Od roku 1995 byly vyhlášeny programy na podporu bydlení a stavby byly dokončeny až roku 2003.<sup>86</sup>

V následující tabulce jsou uvedeny počty bytů postavené panelovou technologií ve vybraných městských obvodech. Celkový počet panelových bytů v Ostravě je 63 760 a hustota počtu obyvatel na km<sup>2</sup> je 1 505. Nejvyšší počet bytů postavených panelovou výstavbou nalezneme v Ostravě – Jihu je jich celkem 29 200 a zároveň tento městský obvod je nejlidnatějším městským obvodem v Ostravě. Hustota počtu obyvatel na km<sup>2</sup> je 7 131. V Moravské Ostravě a Přívoze nalezneme celkem 7 810 panelových bytů a hustota obyvatel na km<sup>2</sup> činí 1 928.

---

<sup>85</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-869-2903-5. s. 226.

<sup>86</sup> KUČTOVÁ, Regina. Bytový fond statutárního města Ostravy. In: *Regenerace bytových domů: Dynamika proměn bydlení*. Ostrava: NOVÁ GRAFIA spol. s r. o., Opava, 2014, s. 102. ISBN 978-80-248-3332-3. s. 53 – 60.

Tab. č. 2 Sídliště postavená panelovou výstavbou na území města Ostravy<sup>87</sup>

| Městský obvod                         | Celková<br>plocha v km <sup>2</sup> | Sídliště       | Počet<br>bytů | Hustota<br>počtu<br>obyvatel na<br>km <sup>2</sup> |
|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------|---------------|--|
| Moravská<br>Ostrava a Přívoz          |                                     | Fifejdy        | 3 500         |  |
|                                       |                                     | Kamenec        | 1 200         |  |
|                                       |                                     | Přívoz         | 1 050         |  |
|                                       |                                     | Jindřiška      | 60            |  |
|                                       |                                     | Šalamoun       | 1 500         |  |
|                                       |                                     | Jirská         | 500           |  |
| Moravská<br>Ostrava celkem            | 13,53                               |                | 7 810         | 1 928  |
| Ostrava - Jih                         |                                     | Dubina         | 6 200         |  |
|                                       |                                     | Bělský les     | 3 400         |  |
|                                       |                                     | Hrabůvka       | 7 200         |  |
|                                       |                                     | Zábřeh         | 3 900         |  |
|                                       |                                     | Výškovice      | 8 500         |  |
| Ostrava - Jih<br>celkem               | 16,67                               |                | 29 200        | 7 131  |
| Poruba                                |                                     | III. obvod     | 4 900         |  |
|                                       |                                     | IV. obvod      | 4 400         |  |
|                                       |                                     | V. obvod       | 4 000         |  |
|                                       |                                     | VI. obvod      | 1 800         |  |
|                                       |                                     | VII. obvod     | 4 600         |  |
|                                       |                                     | VIII.<br>Obvod | 4 200         |  |
| Poruba celkem                         | 13,51                               |                | 23 900        | 5 580  |
| Mariánské Hory<br>a Hulváky           |                                     | Fifejdy I      | 1 200         |  |
|                                       |                                     | Vršovců        | 550           |  |
| Mariánské Hory<br>a Hulváky<br>celkem | 7,07                                |                | 1 750         | 1 485  |
| Slezská Ostrava                       | 41,69                               | Muglinov       | 1 100         | 1 380  |
| <b>Ostrava celkem</b>                 | <b>214</b>                          |                | <b>63 760</b> | <b>1 505</b>                                       |

<sup>87</sup> KUČTOVÁ, Regina. Bytový fond statutárního města Ostravy. In: *Regenerace bytových domů: Dynamika proměn bydlení*. Ostrava: NOVÁ GRAFIA spol. s r. o., Opava, 2014, s. 102. ISBN 978-80-248-3332-3. s. 56.

V této podkapitole vycházím z dat Českého statistického úřadu z šetření Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011. Jelikož se jedná o starší data, nemusí plně odpovídat současné situaci. Bohužel novější data nejsou k dispozici.

Domovní fond v Ostravě tvoří celkem 34 428 domů z toho je obydlených 32 213 domů. Rodinných obydlených domů je celkem 23 326 a obydlených bytových domů 7 954 a 933 ostatních obydlených budov. Největší zastoupení obydlených domů nalezneme v městské části Ostrava – Jih, které činí 4 372, v Moravské Ostravě a Přívozu domovní fond tvoří 1 781 obydlených domů.<sup>88</sup>

---

<sup>88</sup> Český statistický úřad [www.czso.cz](http://www.czso.cz)[online]. 2016 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <[https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&sp=N&nahled=N&filtr=G~F\\_M~F\\_Z~F\\_R~F\\_P~S~\\_null\\_null\\_&verze=-1&z=T&f=TABULKA&katalog=30723&zo=N&pvo=ZVKR015&pvokc=100&pvoch=3140](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&sp=N&nahled=N&filtr=G~F_M~F_Z~F_R~F_P~S~_null_null_&verze=-1&z=T&f=TABULKA&katalog=30723&zo=N&pvo=ZVKR015&pvokc=100&pvoch=3140)>.

Tab. č. 3 Počet obydlených domů a bytů<sup>89</sup>

| Statutární město<br>městský obvod | Obydlené<br>domy | Obydlené<br>byty |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ostrava</b>                    | 24 643           | 127 641          |
| v tom městské obvody:             |                  |                  |
| Hošťálkovice                      | 404              | 597              |
| Hrabová                           | 734              | 1 474            |
| Krásné Pole                       | 775              | 1 050            |
| Lhotka                            | 348              | 434              |
| Mariánské Hory a Hulváky          | 841              | 5 569            |
| Martinov                          | 334              | 578              |
| Michálkovice                      | 698              | 1 177            |
| Moravská Ostrava a Přívoz         | 1 781            | 17 668           |
| Nová Bělá                         | 480              | 640              |
| Nová Ves                          | 129              | 270              |
| Ostrava-Jih                       | 4 372            | 45 940           |
| Petřkovice                        | 726              | 1 117            |
| Plesná                            | 364              | 450              |
| Polanka nad Odrou                 | 1 235            | 1 700            |
| Poruba                            | 2 245            | 31 418           |
| Proskovice                        | 321              | 455              |
| Pustkovec                         | 327              | 434              |
| Radvanice a Bartovice             | 1 558            | 2 329            |
| Slezská Ostrava                   | 3 782            | 7 875            |
| Stará Bělá                        | 1 078            | 1 366            |
| Svinov                            | 905              | 1 771            |
| Třebovice                         | 519              | 701              |
| Vítkovice                         | 687              | 2 628            |

Bytový fond statutárního města Ostrava tvoří celkem 137 469 z toho je 127 641 bytů obydlených. Z obydlených bytů je celkem 20 298 v rodinných domech a 106 287 v bytových domech.<sup>90</sup>

<sup>89</sup> Český statistický úřad [www.czso.cz](http://www.czso.cz)[online]. 2016 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <[https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&sp=N&nahled=N&filtr=G~F\\_M~F\\_Z~F\\_R~F\\_P~\\_S~\\_null\\_null\\_&verze=-1&z=T&f=TABULKA&katalog=30723&zo=N&pvo=ZVKR015&pvoc=100&pvoch=3140](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&sp=N&nahled=N&filtr=G~F_M~F_Z~F_R~F_P~_S~_null_null_&verze=-1&z=T&f=TABULKA&katalog=30723&zo=N&pvo=ZVKR015&pvoc=100&pvoch=3140)>.

<sup>90</sup> Český statistický úřad [www.czso.cz](http://www.czso.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <[https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&sp=N&nahled=N&filtr=G~F\\_M~F\\_Z~F\\_R~F\\_P~\\_S~\\_null\\_null\\_&verze=-1&z=T&f=TABULKA&katalog=30723&zo=N&pvo=ZVKR015&pvoc=100&pvoch=3140](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&sp=N&nahled=N&filtr=G~F_M~F_Z~F_R~F_P~_S~_null_null_&verze=-1&z=T&f=TABULKA&katalog=30723&zo=N&pvo=ZVKR015&pvoc=100&pvoch=3140)>.

Tab. č. 4 Počet bytů v rodinných a bytových domech v Ostravě <sup>91</sup>

| Byty                                      | Byty celkem | z toho             |                   |
|---|-------------|--------------------|-------------------|
|   |             | v rodinných domech | v bytových domech |
| Byty celkem                               | 137 469     | 23 268             | 112 885           |
| obydlené                                  | 127 641     | 20 298             | 106 287           |
| z toho právní důvod užívání bytu:         |             |                    |                   |
| ve vlastním domě                          | 15 722      | 15 343             | 333               |
| v osobním vlastnictví                     | 20 920      | 2                  | 20 904            |
| nájemní                                   | 43 069      | 1 330              | 41 448            |
| družstevní                                | 35 001      | 19                 | 34 977            |
| z toho v domech s materiálem nosných zdí: |             |                    |                   |
| z kamene, cihel, tvárnic                  | 54 420      | 18 531             | 35 581            |
| ze stěnových panelů                       | 69 142      | 212                | 68 894            |
| neobydlené                                | 9 828       | 2 970              | 6 598             |
| z toho důvod neobydlenosti:               |             |                    |                   |
| změna uživatele                           | 269         | 61                 | 206               |
| slouží k rekreaci                         | 151         | 127                | 24                |
| přestavba                                 | 441         | 203                | 238               |
| nezpůsobilé k bydlení                     | 285         | 144                | 138               |

Z právního důvodu užívání bytů celkem v Ostravě má největší zastoupení nájemní sektor s 34%, druhý nejpočetnější je družstevní sektor s 27% a 17% je zastoupen vlastnický sektor. Jiné právní užívání všech bytů je tvořeno 17%.<sup>92</sup>

---

objekt&sp=N&nahled=N&filtr=G~F\_M~F\_Z~F\_R~F\_P~\_S~\_null\_null\_&verze=-1&z=T&f=TABULKA&katalog=30628&zo=N&pvo=ZVMC035&pvoc=43&pvoch=554821>.

<sup>91</sup> Český statistický úřad [www.czso.cz](http://www.czso.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup->

## 6.5 NEZAMĚSTNANOST V OSTRAVĚ

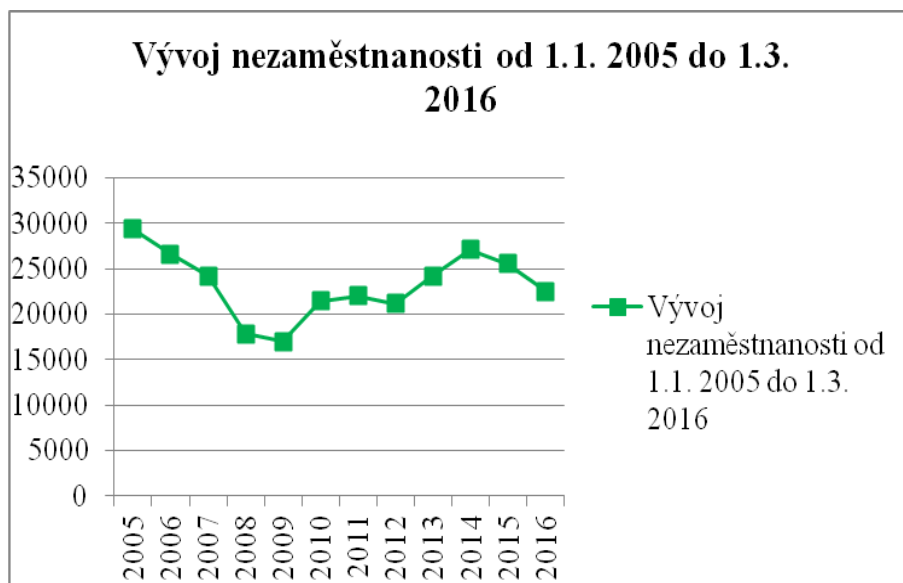
Nezaměstnanost patří k velkým problémům dnešní společnosti. Vysoká nezaměstnanost negativně působí na společenské klima, na spokojenost a zdraví lidí. Nezaměstnanost také nepříznivě působí na výši průměrného nájemného. Pokud lidé nemohou nalézt práci v daném městě, tak nemají důvod si zde hledat bydlení a zůstat v něm. Samozřejmě zaměstnání není jediný důvod k setrvání ve městě.

Vývoj nezaměstnanosti v Ostravě je znázorněn v grafu č. 3. Míra nezaměstnanosti v Ostravě se do roku 2008 snižovala. V důsledku ekonomické krize v roce 2008 míra nezaměstnanosti vzrůstala až do roku 2014. V současné době počet nezaměstnaných lidí klesá. Dá se předpokládat, že nezaměstnanost bude klesat i nadále a to díky oživení ekonomiky. A to může ovlivnit výši nájemného v Ostravě a i samozřejmě to může mít vliv na bydlení v Ostravě a výstavbu nových bytů a domů.

---

objekt&sp=N&nahled=N&filtr=G~F\_M~F\_Z~F\_R~F\_P~\_S~\_null\_null\_&verze=-  
1&z=T&f=TABULKA&katalog=30628&zo=N&pvo=ZVMC035&pvokc=43&pvoch=554821>.

<sup>92</sup> Vlastní zpracování. Český statistický úřad [www.czso.cz](http://www.czso.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z:  
<[https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&sp=N&nahled=N&filtr=G~F\\_M~F\\_Z~F\\_R~F\\_P~\\_S~\\_null\\_null\\_&verze=-1&z=T&f=TABULKA&katalog=30628&zo=N&pvo=ZVMC035&pvokc=43&pvoch=554821](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&sp=N&nahled=N&filtr=G~F_M~F_Z~F_R~F_P~_S~_null_null_&verze=-1&z=T&f=TABULKA&katalog=30628&zo=N&pvo=ZVMC035&pvokc=43&pvoch=554821)>.



*Graf č. 2 Vývoj nezaměstnanosti v Ostravě<sup>93</sup>*

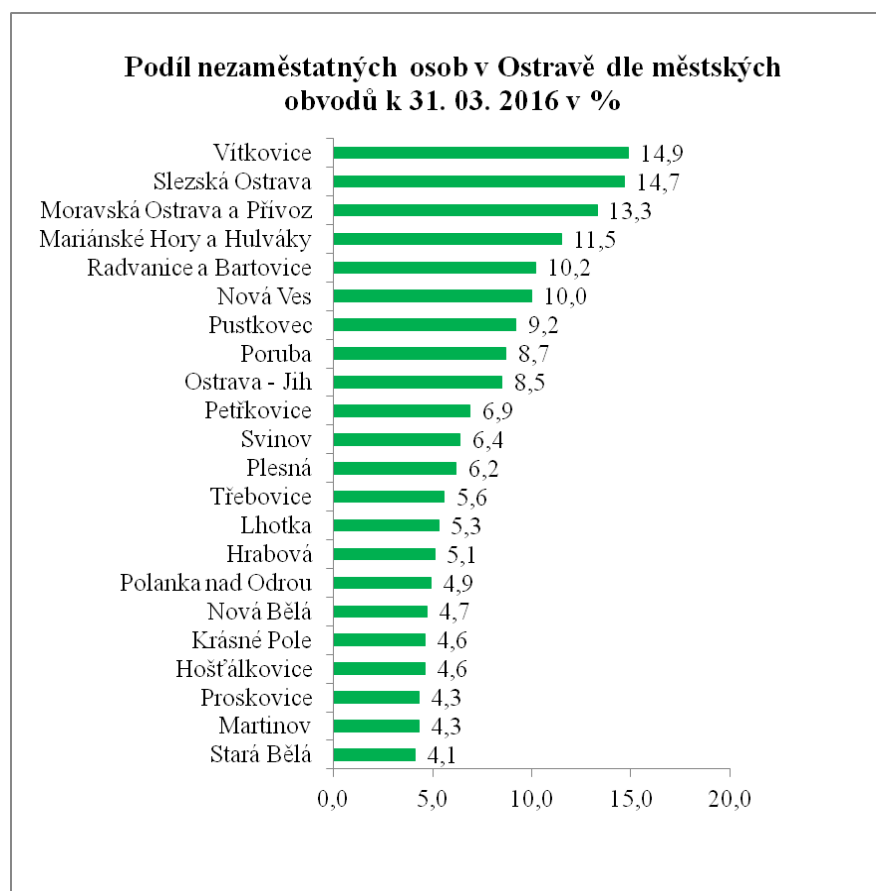
V grafu č. 4 je znázorněn podíl nezaměstnaných osob v Ostravě podle jednotlivých městských obvodů k 31. 3. 2016 v %. Nejvyšší nezaměstnanost je v městském obvodu Vítkovice a činí 14,9% a nejnižší nezaměstnanost je ve Staré Bělé a to 4,1%. Podíl nezaměstnaných osob v městských obvodech, kterými se zabývá diplomová práce, činí 13,3% v Moravské Ostravě, což je třetí nejvyšší nezaměstnanost v Ostravě a v městském obvodu Ostravě – Jih je nezaměstnanost 8,5%.

<sup>93</sup> Vlastní zpracování. *Integrovaný portál MPSV* [www.portal.mpsv.cz](http://portal.mpsv.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-05-06].

Dostupné z:

<[http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/vyvoj\\_od\\_072004/?\\_piref37\\_240420\\_37\\_240419\\_240419.next\\_page=%2FindeF.do&\\_piref37\\_240420\\_37\\_240419\\_240419.statse=2000000000011&\\_piref37\\_240420\\_37\\_240419\\_240419.statst=2000000000017&\\_piref37\\_240420\\_37\\_240419\\_240419.send=send&\\_piref37\\_240420\\_37\\_240419\\_240419.stat=2000000000017&\\_piref37\\_240420\\_37\\_240419\\_240419.obdobi=C&\\_piref37\\_240420\\_37\\_240419\\_240419.uzemi=142000&ok=Vybrat](http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/vyvoj_od_072004/?_piref37_240420_37_240419_240419.next_page=%2FindeF.do&_piref37_240420_37_240419_240419.statse=2000000000011&_piref37_240420_37_240419_240419.statst=2000000000017&_piref37_240420_37_240419_240419.send=send&_piref37_240420_37_240419_240419.stat=2000000000017&_piref37_240420_37_240419_240419.obdobi=C&_piref37_240420_37_240419_240419.uzemi=142000&ok=Vybrat)>.





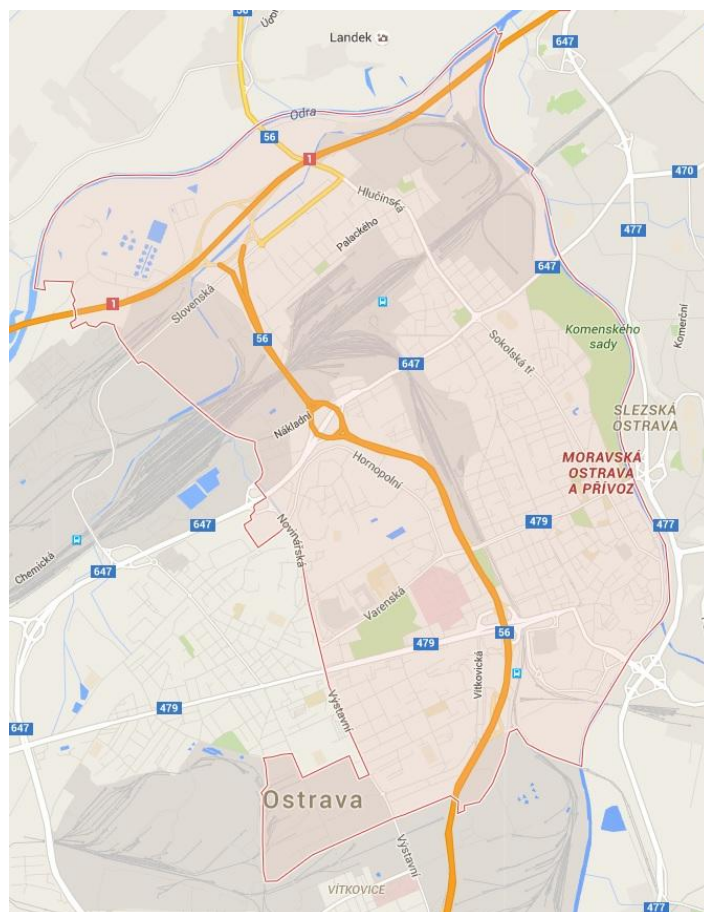
*Graf č. 3 Podíl nezaměstnaných osob v Ostravě dle městských obvodů ke dni 31. 03. 2016 v %<sup>94</sup>*

## 6.6 MORAVSKÁ OSTRAVA A PŘÍVOZ

Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz má 38 661 obyvatel a rozkládá se na 1 324<sup>95</sup> ha jižně od soutoku řek Odry a Ostravicí a nachází se zde historické jádro dnešní Ostravy.

<sup>94</sup> Vlastní zpracování. *Integrovaný portál MPSV* [www.portal.mpsv.cz](http://www.portal.mpsv.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-05-07]. Dostupné z: <[http://portal.mpsv.cz/upcr/kp/msk/kop/ostava/statistiky/graf\\_-\\_poradi\\_obci\\_a\\_mestskych\\_obvodu.pdf](http://portal.mpsv.cz/upcr/kp/msk/kop/ostava/statistiky/graf_-_poradi_obci_a_mestskych_obvodu.pdf)>.

<sup>95</sup> *Český statistický úřad* [www.czso.cz](http://www.czso.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/documents/10180/36789297/32019915099.pdf/8c3b5e04-e483-4f59-a4e2-2be73b836998?version=1.1.>>.



Obr. č. 3 Mapa městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz<sup>96</sup>

### 6.6.1 Historie Moravské Ostravy

První stopy člověka, se zde objevují již v pravěku, dokládají to archeologické nálezy na vrchu Landek. Významná je také Moravské brána, kterou vedla významné obchodní stezka. Obchodní cesta spojovala Pobaltí se středomořskou a západoevropskou oblastí. Předpokládá se, že statut městské obce osada Moravská Ostrava získala v letech 1267–1279. První zmínky o vsi Přívoz jsou z roku 1377. Moravská Ostrava se nacházela v místech při přechodu přes řeku Ostravici a Přívoz při brodu přes řeku Odru. Přívoz se stal součástí Moravské Ostravy v roce 1555. V 17. století měla Moravská Ostrava asi 1200 obyvatel, radnici, kostel, faru, špitál a 208

---

<sup>96</sup> Google maps [online]. Google Inc., 2015 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<https://www.google.cz/maps>>.

domů a dále se zvyšovala její prosperita. Historickým okamžikem byl nález černého uhlí a vznik dolů na území Moravské Ostravy. S hloubením prvního dolu Šalamoun se začalo v roce 1840, o dva roky později byla vyhloubena jáma Karolina vedle, které byla postavena první koksovna v roce 1858. Poté byl vyhlouben Důl Antonín a čtvrtým Dolem byl Důl Jindřich. Žofínská huť byla zprovozněna v roce 1873. Mezníkem v historii Přívozu se stal rok 1847, kdy byl napojen na železniční trať Vídeň–Krakov. Tato událost byla důležitá pro rozvoj ostravského průmyslu a malá ves Přívoz se přeměnila v prosperující průmyslové město. Rozvoj hutnictví a hornictví ve 2. polovině 19. století umožnil přestavbu celé Moravské Ostravy a Přívozu, na konci 19. století byl postaven městský vodovod, začalo se s elektrifikací města, byla dokončena stavba nemocnice na Fifejdách a také byl postaven jeden z největších kostelů na Moravě, novorenesanční kostel Božského Spasitele. Nejvýznamnější stavbou je budova Nové radnice postavená v roce 1930, která se stala symbolem Ostravy. Mezi další dominanty patří Divadlo Antonína Dvořáka, Divadlo Jiřího Myrona, Dům umění, stavby bank, spořitelny a církevních staveb. V poválečném období vzniklo dnešní Divadlo Petra Bezruče, divadlo loutek, Státní vědecká knihovna a Divadlo hudby. V tomto období se z Ostravy stalo vysokoškolské město, v Moravské Ostravě sídlí Ostravská univerzita a několik fakult Vysoké školy báňské – Technické univerzity Ostrava.<sup>97</sup>

### 6.6.2 Historie Přívozu

Osada Přívoz vznikla na obchodní cestě vedoucí z Těšína do Opavy přes Moravskou Ostravu, která vedla v blízkosti řeky Odry, v rozvodněných místech byl nutný převoz převozníkem. Odtud vznikl název obce Přívoz od slova převoz nebo přívoz. V archivních ramenech první zmínky o obci Přívoz pochází až z roku 1377. Město Moravská Ostrava byla majitelem Přívozu až do roku 1848. Obyvatelé obce se zabývali převážně zemědělstvím. Čist obyvatel byla nucena si hledat práci i v blízkých železárnách ve Vítkovicích. Po roce 1848, kdy bylo zrušeno poddanství, byla největší a nejbohatší obcí s vlastní samosprávou a bez závislosti na městu Moravská Ostrava. Významným dnem byl 1. květen 1847, kdy po nové železniční trati přijel první vlak na přívozské nádraží. Později se tato trať napojila na ostravsko-frýdlanskou trať a nádraží

---

<sup>97</sup> Ostrava [www.ostrava.cz](http://www.ostrava.cz) [online]. 2012 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<https://moap.ostrava.cz/cs/o-moapu/historie>>.

se stalo významným dopravním uzlem. Od 18. srpna 1894 byla zprovozněna tramvajová doprava mezi Přívozem a Moravskou Ostravou. Důležitý význam pro rozvoj obce v 2. polovině 19. století měl také důlní průmysl a těžba uhlí v jámě František. Později byla v blízkosti jámy postavena koksovna. Dále zde vzniklo několik menších průmyslových podniků a to, válcovna na zinkový plech, rafinerie parafinu, rafinerie na minerální oleje, továrna na líh, továrna na výrobu terpentýnu, továrna na výrobu žárovek a továrna na likéry. Významný byl také rozvoj polygrafického průmyslu v Přívoze. Což mělo za následek velký příliv nových obyvatel, kteří mnohonásobně převýšili starousedlíky. V roce 1843 měl Přívoz jen 424 obyvatel, oproti tomu v roce 1921 jich již bylo 17 351. Podobný růst obyvatel zaznamenaly pouze Vítkovice. Tento průmyslový rozvoj měl vliv na demografický rozvoj, stavební rozvoj obce, komunální politiku a celkový rozmach obce. Obec Přívoz byla 2. srpna 1900 povýšena na město a roku 1924 byla připojena k Moravské Ostravě.<sup>98</sup>

### **6.6.3 Doprava**

Částí Přívozu prochází dálnice D1 a další významnou silnicí je silnice Místecká. Městskou hromadnou dopravu tvoří celkem 16 autobusových linek, 13 trolejbusových linek a 11 tramvajových linek. V městském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz jsou celkem tři vlaková nádraží: Ostrava–hlavní nádraží, Ostrava–Stodolní a Ostrava–Střed. Dále městským obvodem prochází 5 cyklostezek.<sup>99</sup>

### **6.6.4 Občanská vybavenost**

Zdravotnická zařízení zastupují Městská nemocnice Ostrava, Hornická poliklinika, 3 lékařské pohotovostní služby, ambulance praktických a dětských lékařů, domov pro seniory a další zdravotnická zařízení. Celkem má tento obvod 13 mateřských škol, 8 základních a 5 středních škol. Dále se zde nachází jedna vyšší odborná škola a 2 vysoké školy: Ostravská univerzita a fakulta Vysoké školy báňské – Technické univerzity Ostrava. Nejvýznamnějším divadlem je Divadlo Antonína Dvořáka, další divadla v Ostravě jsou Divadla Jiřího Myrona, Divadlo Loutek, Komorní scéna Aréna

---

<sup>98</sup> JIRÍK, Karel a Blanka PITRONOVÁ. *Dějiny Ostravy*. Vyd.1. Ostrava: Profil, 1967. s. 767. s. 614-623.

a Divadlo Petra Bezruče. Další kulturní místa jsou Černá louka Dům kultury města Ostravy s několika sály a Kinem Art. Dalším kinem je Minikino a dvě multikina. V Moravské Ostravě najdeme celkem 4 muzea a to: Ostravské muzeum ve Staré radnici, Hasičské muzeum v Přívoze, Pivovarské muzeum pivovaru Ostravar a Muzeum Citer. Sportovní vyžití nabízí Sportovní hala Ostrava – Přívoz, víceúčelová hala Sareza a Tělovýchovná jednota Ostrava. V neposlední řadě zde nalezneme řadu galerií a hudebních klubů.

### **6.6.5 Výstavba sídliště Fifejdy**

S výstavbou sídliště Fifejdy se započalo v roce 1976 a dostavěno bylo roku 1985. Sídlíště stojí na pozemcích, které dříve sloužily k těžbě šterkopísku. Sídlíště je tvořeno čtyřpodlažními a osmipodlažními domy, které ze severní strany ohraničují dvanáctipodlažní bodové stavby a ze strany jihozápadní je doplňují osmnáctipodlažní věžové domy. Dodatečně byly dostavěny dva zdvojené šestnácti podlažní věžové objekty. Občanská vybavenost je v jednopodlažních a dvoupodlažních objektech v blízkosti ulic Novinářská a Hornopolní. Ve vnitrobloku je dětské hřiště - minikrajina, které vzniklo v 80. letech 20. století. Toto hřiště bylo pojato a postaven jako výtvarné dílo, má uměle modelovaný terén a obsahuje výtvarné plastiky. V minulosti dostalo několik ocenění.<sup>100</sup>

## **6.7 OSTRAVA – JIH**

Nejlidnatějším městským obvodem v Ostravě je Ostrava – Jih. Obvod se nachází na území původních obcí: Výškovice, Zábřeh nad Odrou, Hrabůvka a další dvě části obvodu tvoří sídlíště Bělský les a Dubina. Žije zde 106 974 obyvatel. Území obvodu má rozlohu 1 631 ha a rozkládá se na katastrálních územích Zábřehu nad Odrou, Výškovic,

---

<sup>99</sup> *Dopravní podnik* [www.dpo.cz](http://www.dpo.cz) Ostrava [online]. [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<http://www.dpo.cz/jizdni-rady/jr-bus.html#020>>.

<sup>100</sup> *Ostrava* [www.ostrava.cz](http://www.ostrava.cz) [online]. 2012 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<https://moap.ostrava.cz/cs/informacni-rozcestnik/fifejdy-ii/uvod>>.

Hrabůvky, Dubiny. Charakteristická je sídlištní zástavba.<sup>101</sup> Dne 24. listopadu 1990 vznikl na základě rozhodnutí Národního výboru města Ostravy městský obvod Ostrava – Jih.<sup>102</sup>



Obr. č. 4 Mapa městského obvodu Ostrava – Jih<sup>103</sup>

Ale není zde pouze obrovské sídliště. Nachází se zde kulturní a chráněné památky. Jedná se o Jubilejní kolonii postavenou v letech 1921–1932 postavenou

<sup>101</sup> Český statistický úřad [www.czso.cz](http://www.czso.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/36789297/32019915099.pdf/8c3b5e04-e483-4f59-a4e2-2be73b836998?version=1.1.1>.

<sup>102</sup> Ostrava – Jih [www.historie.obajih.cz](http://www.historie.obajih.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <http://historie.ovajih.cz/znak-mestskeho-obvodu-ostava-jih-jako-odkaz-historie/>.

<sup>103</sup> Google maps [online]. Google Inc., 2015 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps>.

Vítkovickými železárnami. Jubilejní kolonii tvoří dělnické jednopatrové domy s dvory v Hrabůvce. Dnes zrekonstruované byty jsou považovány za atraktivní bydlení v městském obvodu. Mezi další kulturní památky v Hrabůvce patří kostel Růžencové Panny Marie. V Zábřehu nalezneme kostel Navštívení Panny Marie s pravděpodobně nejstarším gotickým zvonem na Moravě. Dále zrekonstruovaný zámek Zábřeh s pivovarem. První zmínky o tvrzi jsou z 14. století. Koncem 16. století byl zámek přestavěn na renesanční zámek, koncem 17. století byl zbarokizován a v 70. letech 20. století zámek prošel modernizací a od 90. let chátral. Od roku 2005 slouží jako restaurace a penzion.<sup>104</sup>

### 6.7.1 Historie jednotlivých částí Ostravy - Jih

První zmínky městské části Zábřeh nad Odrou, pochází z poloviny 13. století. V 17. století přešla ves Zábřeh do majetku olomoucké kapituly a zůstala součástí petřvaldského panství až do zrušení v roce 1848. Ves Výškovice byla zemědělskou vsí s rybníky v blízkém okolí. Významnými továrnami důležitými pro vývoj obce byly továrna na lepenku, cihelna, cementárna a železárny v blízkých Vítkovicích. Tento průmyslový rozvoj v 80. letech 19. století měl vliv i na demografický a sídelní rozvoj obce. Hospodářský rozvoj obce přilákal mnoho nových obyvatel. V letech mezi roky 1880 a 1900 vzrostl počet obyvatel z 1439 na 7653 obyvatel. Roku 1924 byla ves Zábřeh připojena k Moravské Ostravě jako její městská čtvrť.<sup>105</sup>

Část Výškovice se skládá ze dvou částí, ze Starých Výškovic a Nových Výškovic, kde bylo v 70. letech 20. století postaveno sídliště. Zmínky o Starých Výškovících pochází již z roku 1372 a od roku 1405 patřily do léna olomouckého biskupa se Starou Bělou a Výškoviciemi. Do roku 1558 byly součástí starobělského léna. Poté přešlo do majetku olomoucké kapituly, která připojila k petřvaldského panství. Výškovice byly součástí tohoto panství až do roku 1848. Část Výškovice byla spíše zemědělská než industriální, což mělo za následek, že se neprojevil příliv nových obyvatel na přelomu 19. a 20. století. Imigrační vlna nezasáhla pouze tyto

---

<sup>104</sup> Ostrava [www.ostrava.cz](http://www.ostrava.cz) [online]. 2012 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<https://ovajih.ostrava.cz/cs/o-jihu/historie>>.

<sup>105</sup> JIŘÍK, Karel a Blanka PITRONOVÁ. *Dějiny Ostravy*. Vyd.1. Ostrava: Profil, 1967. S. 767. s 678.

nyňjší obce – Výškovice, Martinov a Pustkovec. Počet obyvatel v roce 1834 činil 317 a v roce 1930 pouze 798 obyvatel. Od 1. července do 1941 do 16. května 1954 byly součástí Moravské Ostravy a od 1. ledna 1966 byly opět součástí města Ostravy.<sup>106</sup>

Ves Hrabůvka pravděpodobně vznikla roku 1389 a byla součástí léna olomouckého biskupa, později byla součástí paskovského léna a to až do roku 1848. Tehdy se jmenovala Nová Hrabová a nacházela se vedle vsi Stará Hrabová. Obyvatelé se zabývali zemědělstvím, pěstováním plodin a také rybníkářstvím. V roce 1775 zde bylo 17 rybníků, v 19. století tento počet klesl na 7 rybníků. Výstavba železárny a průmyslový rozvoj oblasti v 2. polovině 19. století a na počátku 20. století způsobil odchod dělníků ze zemědělství do průmyslových závodů a příliv nových přistěhovalců. V letech 1880 až 1921 počet obyvatel vzrostl z počtu 769 na 3005 obyvatel. Následkem toho byla potřeba nových obytných domů pro dělníky. Ve 20. letech 20. století byla postavena Jubilejní kolonie, která dnes patří mezi kulturní památky, jak již bylo zmíněno výše. V roce 1924 byla Hrabůvka připojena k městu Moravská Ostrava.<sup>107</sup>

Dubina vznikla 1. ledna 1984. V Dubině dnes žije více než 5% obyvatel Ostravy, tvoří ji plocha zastavěná sídlištní zástavbou. Svůj název dostalo podle dubového porostu, který se dodnes dochoval mezi ulicemi Jaromíra Matušky a Václava Kosaře.<sup>108</sup>

S výstavou sídliště Bělský les se začalo v roce 1947. Je pojmenováno po Bělském lese, který se nachází na jeho okraji, severní část lesa byla v 70. letech 20. století upravena na lesopark s minigolfem a dětským hřištěm, dále postaven areál zdraví.<sup>109</sup>

---

<sup>106</sup> JIŘÍK, Karel a Blanka PITRONOVÁ. *Dějiny Ostravy*. Vyd.1. Ostrava: Profil, 1967. s. 767. s. 676-678.

<sup>107</sup> Tamtéž. s 575-577.

<sup>108</sup> *Ostrava - Jih* [www.historie.ovajih.cz](http://www.historie.ovajih.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<http://historie.ovajih.cz/znak-mestskeho-obvodu-ostrava-jih-jako-odkaz-historie/>>.

<sup>109</sup> *Ostrava - Jih* [www.historie.ovajih.cz](http://www.historie.ovajih.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<http://historie.ovajih.cz/znak-mestskeho-obvodu-ostrava-jih-jako-odkaz-historie/>>.



### 6.7.2 Výstavba sídliště v Ostravě - Jih

Jak již bylo zmíněno, těžba uhlí a rozvoj hutního průmyslu na Ostravsku mělo za následek výstavbu bytů v důsledku přílivu nových obyvatel. Výstavba nových bytů započala již před 2. světovou válkou, a to výstavbou Jubilejní kolonie v Hrabůvce a velkou vilou čtvrtí Zahrádky mezi obcemi Hrabůvka a Zábřeh. Po 2. světové válce pokračovala výstavba sídlišť v Bělském lese, v Hrabůvce a Výškovicích.<sup>110</sup>

Výstavba sídliště Bělský les probíhala v letech 1947-1966. Jedná se o zástavbu převážně čtyřpodlažními objekty. Tuto poválečnou výstavbu, která se vyznačuje řádkovým systémem výstavby, nalezneme u ulice kpt. Vajdy. Pro objekty této první etapy výstavby je charakteristická jednoduchá architektura a nadstandardní byty. Oproti tomu druhá etapa výstavby má nedostatečný urbanistický koncept, tak i architektonický výraz. Třetí etapa panelové výstavby se rovněž působí nesourodě a nekvalitně.<sup>111</sup>

S výstavbou sídliště Hrabůvka se začalo po první světové válce výstavbou Jubilejní kolonie. Další výstavba pokračovala až v roce 1946 a tvořily jí převážně čtyřpodlažní objekty. Toto sídliště reprezentuje výstavbu bez urbanistického konceptu a bez jakékoliv návaznosti na další vývoje etapy výstavby. Celek tak tvořil spíše novodobou noclehárnu s disproporcemi ve vybavenosti a technickém zařízení než sídliště určené k bydlení. Při stavbě sídlištních obvodů Nová Klegova a Letiště III bylo snahou toto nevhodné řešení odstranit.<sup>112</sup>

Jak již bylo zmíněno, ve Výškovicích převažovalo v minulosti zemědělství. Z tohoto důvodu zde byla zástavba převážně rodinných domů o jednom nebo dvou podlažích. V 60. letech 20. století bylo postaveno sídliště.<sup>113</sup>

---

<sup>110</sup> BARTOŇ, Miloš. Ostrava - Jižní město, největší sídliště v ČSSR. In: *Ostrava: Sborník příspěvků k dějinám a výstavbě města*. Ostrava: Profil, 1966, s. 330. s. 199.

<sup>111</sup> Tamtéž. s. 199.

<sup>112</sup> Tamtéž. s.200.

<sup>113</sup> Tamtéž. s.200.

### 6.7.3 Občanská vybavenost

Kulturní vyžití v obvodu umožňuje Ostravar aréna v Zábřehu, dříve známá jako Čez aréna, která nabízí mnoho sportovních a kulturních akcí. Dále Výškovické kino Luna, Komorní klub v Hrabůvce, Dům kultury Akord v Zábřehu. V Zábřehu se dále nachází Vodní areál, který byl postaven v roce 2006 s bazény a sportovišti. V Dubině je Sportovní centrum Dubina. Mezi zdravotnická zařízení, která se nacházejí na území, patří Poliklinika v Zábřehu, Poliklinika Ostrava-Hrabůvka, Poliklinika ve Výškovících, zdravotnická záchranná služba, lékařská záchranná služba, dva domy s pečovatelskou službou a dva domovy pro seniory. Od roku 2007 je otevřen Hospic sv. Lukáše ve Výškovících. Dále ordinace praktických a dětských lékařů a další zdravotnická pracoviště. V celém městském obvodu se nachází celkem 29 mateřských škol, 19 základních škol, 16 středních škol, fakulta Vysoké školy báňské, technické univerzity a dvě umělecké školy.

### 6.7.4 Doprava

Silniční tepny městského obvodu jsou silnice na ulicích Rudná, Plzeňská a Místecká. Městkou hromadnou dopravu zajišťuje celkem 8 autobusových linek a 11 tramvajových linek. Nejbližší vlaková zastávka je v Ostravě Vítkovicích. Trolejbusové linky se tímto obvodem neprocházejí. Na území se dále nachází celkem 9 cyklostezek.<sup>114</sup>

---

<sup>114</sup> *Dopravní podnik www.dpo.cz Ostrava* [online]. [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<http://www.dpo.cz/jizdni-rady/jr-bus.html#020>>.

## 7 PRŮZKUM TRHU

Kapitola se zabývá průzkumem trhu v městských obvodech Moravská Ostrava a Přívoz a Ostrava – Jih. Databáze je rozdělena podle dispozic jednotlivých bytů a to na byty o velikosti 1+kk a 1+1, 2+kk a 2+1, 3+kk a 3+1 a 4+kk a 4+1 a větší. Informace o jednotlivých bytech byly čerpány z realitní kanceláře z již realizovaných pronájmů a z internetových inzercí realitních kancelářů s nabídkovými cenami. Databáze bytů byla sestavena v listopadu 2015.

Získané informace byly zpracovány do tabulek a upraveny koeficienty. Ceny realizovaných nájmů byly vynásobeny koeficientem 1,00. Nabídkové ceny byly upraveny koeficientem 0,95. Dále byly ceny upraveny koeficienty úpravy dle způsobu zařízení. Jestliže se jednalo o zařízené byty, byly vynásobeny koeficientem 0,96, byty částečně zařízené byly vynásobeny koeficientem 0,98, a u nezařízených bytů měl koeficient hodnotu 1,00. Byty, u kterých nebylo uvedeno zařízení bytu, byly vynásobeny koeficientem 0,98. Nájemné je uvedeno bez energií a služeb. Výše nájemného je uvedeno za měsíc v Kč. U stavu domu a bytu Revi znamená, že dům prošel revitalizací. Revi část odpovídá tomu, že dům prošel částečnou revitalizací. Rekce značí, že daný byt prošel rekonstrukcí. Je-li uvedeno Rekce část, tak je tím myšleno, že byt prošel částečnou rekonstrukcí. NP je zkratka pro nadzemní podlaží a 2.NP/2NP značí, že byt se nachází v druhém nadzemním podlaží z celkem dvou nadzemních podlaží. Konstrukce označena jako panel znamená, že budova má panelovou konstrukci a cihla značí, že budova je cihlová. Zda má byt balkon, lodžii nebo sklep je uvedeno v předposledním sloupci. B znamená balkon, L lodžii a S sklep, Ne značí, že byt nemá další části domu. V posledním sloupci je uvedeno, zda v domě je výtah či nikoliv. Toto označení je použito ve všech tabulkách a grafech. Následně byly výše nájemného bytů rozděleny do tří kategorií podle ceny bytu za metr čtvereční. Zelená pole znamenají nejnižší cenu, žlutá střední ceny a červená pole nejvyšší cenu za m<sup>2</sup> za měsíc. Následně byly byty dle výše uvedeného barevného značení vyneseny do map a dále byly tyto informace vyjádřeny v jednotlivých grafech a tabulkách. V podkapitole 7.5 je popsáno vyhodnocení a srovnání městských obvodů Moravská Ostrava a Přívoz a Ostrava – Jih.

## **7.1 DATABÁZE BYTŮ 1+KK A 1+1**

V této podkapitole jsou zpracovány informace týkající se bytů o velikosti 1+kk a 1+1. Podkapitola je dále rozdělena na městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz a městský obvod Ostrava – Jih.

### **7.1.1 Moravská Ostrava a Přívoz**

Databáze bytů je uvedena v příloze č. 1. V tabulce č. 5 je seřazeno celkem 14 bytů dle výše nájemného za metr čtvereční za měsíc, nejnižšího po nejvyšší. Výměra bytů se pohybuje v rozmezí 28–80 m<sup>2</sup>. Průměrná plocha bytu velikosti 1+kk a 1+1 je 42,50 m<sup>2</sup>. Nájemné je v rozmezí 112,50–208,25 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. A průměrné nájemné bytu činí 146,50 Kč/m<sup>2</sup>. Nejvyšší cena bytu za m<sup>2</sup> za měsíc má byt č. 03, který se nachází v nově postavené bytové zástavbě v blízkosti obchodního centra Forum Nová Karolina, a činí 208,25 Kč. Nájemné za měsíc je od 4 410 Kč do 9 000 Kč a průměrné nájemné za měsíc dosahuje výše 5 914,17 Kč.

Tab. č. 5 Moravská Ostrava a Přívoz 1+kk a 1+1<sup>115</sup>

| Číslo bytu | Dispozice | Ulice         | Výměra | Cena realizovaná | Cena inzerovaná | Koeficient úpravy požadované | Zařizeno  | Koeficient úpravy dle zařízení | Cena    | Nájemné/měsíčně/m <sup>2</sup> | NP      | Konstrukce | Stav Dům/Byt    | Balkón/Lodžie/Sklep | Výtah |
|------------|-----------|---------------|--------|------------------|-----------------|------------------------------|-----------|--------------------------------|---------|--------------------------------|---------|------------|-----------------|---------------------|-------|
| Byt č. 07  | 1+kk      | Stodolní      | 80     | 9 000            |                 | 1                            | Ne        | 1,00                           | 9 000   | 112,50                         | 2./2.   | Cihla      | Revi/rekce      | Ne                  | Ne    |
| Byt č. 04  | 1+kk      | Sadová        | 62     | 7 500            |                 | 1                            | Ano       | 0,96                           | 7 200   | 116,13                         | 1./5.   | Cihla      | Ne              | 2B                  | Ano   |
| Byt č. 11  | 1+1       | Veslavínova   | 52     | 6 100            |                 | 1                            | Ne        | 1,00                           | 6 100   | 117,31                         | 5./5    | Cihla      | Rekce           | Ne                  | Ne    |
| Byt č. 09  | 1+1       | Veslavínova   | 52     | 6 300            |                 | 1                            | Ne        | 1,00                           | 6 300   | 121,15                         | 4./5.   | Cihla      | Ne              | Ne                  | Ne    |
| Byt č. 08  | 1+1       | Várenská      | 47     | 5 700            |                 | 1                            | Ne        | 1,00                           | 5 700   | 121,28                         | 1./12.  | Panel      | Revi/rekce      | B,L                 | Ano   |
| Byt č. 13  | 1+1       | Hornopolská   | 38     | 5 000            |                 | 1                            | Ano       | 0,96                           | 4 800   | 126,32                         | 1./6    | Panel      | Ne              | Ne                  | Ne    |
| Byt č. 12  | 1+1       | Petra Kříčky  | 37     | 5 000            |                 | 1                            | Ne        | 1,00                           | 5 000   | 135,14                         | 4./4    | Panel      | Revi/rekce část | Ne                  | Ne    |
| Byt č. 10  | 1+1       | Josefa Brabce | 39     | 5 500            |                 | 1                            | N         | 0,98                           | 5 390   | 138,21                         | 4./8.   | Panel      | Revi            | L                   | Ano   |
| Byt č. 14  | 1+1       | Zelená        | 38     | 5 350            |                 | 1                            | Ne        | 1,00                           | 5 350   | 140,79                         | 2./6    | Panel      | Revi část/rekce | Ne                  | Ne    |
| Byt č. 06  | 1+kk      | Várenská      | 29     | 5 000            |                 | 1                            | Ne        | 1,00                           | 5 000   | 172,41                         | 2./14.  | Panel      | Rekce           | Ne                  | Ne    |
| Byt č. 02  | 1+kk      | U Parku       | 25     | 4 500            |                 | 1                            | Neuvedeno | 0,98                           | 4 410   | 176,40                         | 4./8.   | Panel      | Revi/rekce      | L                   | Ano   |
| Byt č. 05  | 1+kk      | Nádražní      | 28     | 5 200            |                 | 1                            | Ano       | 0,96                           | 4 992   | 178,29                         | 15./16. | Panel      | Revi/rekce      | L                   | Ano   |
| Byt č. 01  | 1+kk      | 30. Dubna     | 28     | 5 450            |                 | 1                            | Ano       | 0,96                           | 5 232   | 186,86                         | 9./16.  | Panel      | Revi/rekce      | L                   | Ano   |
| Byt č. 03  | 1+kk      | Jantarová     | 40     | 8 500            |                 | 1                            | Částečně  | 0,98                           | 8 330   | 208,25                         | 5./5.   | Cihla      | Novostavba      | S                   | Ano   |
|            |           | Průměr        | 42,50  |                  |                 |                              |           | Průměr                         | 5914,57 | 146,50                         |         |            |                 |                     |       |

<sup>115</sup> Vlastní zpracování.

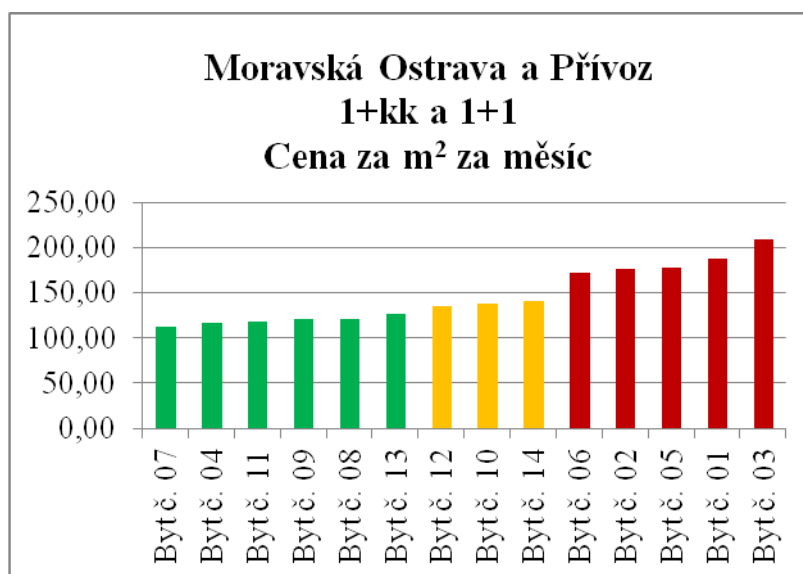
V tabulce č. 6 jsou uvedeny minimální, maximální a průměrné výše nájemného na m<sup>2</sup> rozdělené podle kritérií, která jsou uvedena v tabulce č. 5. Z tabulky vyplývá, že cihlové domy jsou levnější než panelové. Obecně ale platí, že v panelových domech je nájemné nižší než v cihlových domech. Průměrné nájemné v panelových domech vychází na 152,85 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc a v cihlových domech to je 135,0785 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. Může to být způsobeno tím, že s panelovými domy se více obchoduje. Ostrava je studentské město a lidé mohou brát byt jako investici a pronajímat ho studentům. Průměrné nájemné v novostavbě je nejvyšší, činí 208,25 Kč/m<sup>2</sup>. Budovy po revitalizaci a byty po rekonstrukci nebo kombinaci revitalizace domu a rekonstrukce bytu je nižší než u novostavby a budova bez revitalizace a byt bez rekonstrukce má nejnižší průměrné nájemné na m<sup>2</sup>/měsíc. Z toho vyplývá, že na výši nájemného má vliv stav domu a bytu. Domy s výtahem vykazují vyšší průměrné nájemné než domy bez výtahu. Vliv dalších částí bytu na průměrné nájemné nelze více specifikovat. Je to z důvodu malého počtu vzorků a proto nelze tvrdit, že další části bytu ovlivňují výši nájemného.

Tab. č. 6 Moravská Ostrava a Přívoz I+kk a I+I<sup>116</sup>

| Položka          | Druh       | Počet bytů | Nájemné na m <sup>2</sup> /měsíc |           |          |
|------------------|------------|------------|----------------------------------|-----------|----------|
|                  |            |            | minimální                        | maximální | průměrné |
| Konstrukce domu  | Panel      | 9          | 121,28                           | 186,86    | 152,85   |
|                  | Cihla      | 5          | 112,50                           | 208,25    | 135,07   |
| Stav domu a bytu | Novostavba | 1          |                                  |           | 208,25   |
|                  | Revi/rekce | 7          | 112,50                           | 186,86    | 150,18   |
|                  | Revi       | 1          |                                  |           | 138,21   |
|                  | Rekce      | 2          | 117,31                           | 172,41    | 144,86   |
|                  | Ne         | 3          | 116,13                           | 126,32    | 121,20   |
| Výtah            | Ano        | 7          | 116,13                           | 208,25    | 160,77   |
|                  | Ne         | 7          | 112,50                           | 172,41    | 132,23   |
| Další části bytu | Balkon     | 2          | 116,13                           | 121,28    | 118,70   |
|                  | Lodžie     | 4          | 138,21                           | 186,86    | 169,94   |
|                  | Sklep      | 1          |                                  |           | 208,25   |
|                  | Ne         | 7          | 112,50                           | 172,41    | 132,23   |

<sup>116</sup> Vlastní zpracování.

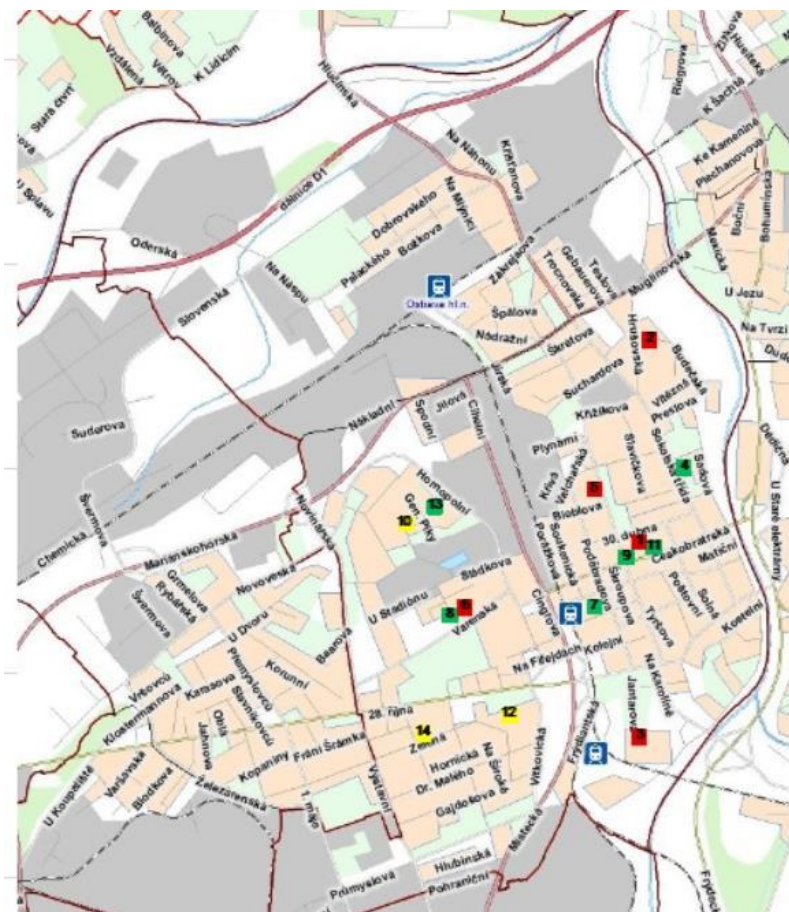
V grafu č. 4 jsou znázorněny tři kategorie výše průměrného nájemného uvedeného na m<sup>2</sup> za měsíc. Průměrná výše nájemného odpovídající zelené barvě je ve výši 112,50–126,32 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc, žlutá barva značí nájemné ve výši 135,14–140,79 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc a červená barva značí průměrné nájemné od 172,41 do 208,25 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc. Toto barevné rozlišení bytů odpovídá barevnému rozlišení v mapě.



Graf č. 4 Moravská Ostrava a Přívoz 1+kk a 1+1<sup>117</sup>

Na obr. č. 5 jsou zaznačeny byty dle daného barevného rozlišení, jak již bylo napsáno výše.

<sup>117</sup> Vlastní zpracování.



Obr. č. 5 Moravská Ostrava a Přívoz 1+kk a 1+1<sup>118</sup>

### 7.1.2 Ostrava – Jih

Databáze bytů je uvedena v příloze č. 2. V tabulce č. 7 je seřazeno celkem 13 bytů dle výše nájemného za metr čtvereční za měsíc, od nejnižšího po nejvyšší. Výměra bytů se pohybuje v rozmezí 28–45 m<sup>2</sup>. Průměrná plocha bytu velikosti 1+kk a 1+1 je 33,54 m<sup>2</sup>. Nájemné je v rozmezí 120,13–196,00 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. A průměrné nájemné bytu činí 150,21 Kč/m<sup>2</sup>. Nájemné za měsíc je od 3 724 Kč do 8 820 Kč a průměrné nájemné za měsíc dosahuje výše 5 063,91 Kč.

<sup>118</sup> Vlastní zpracování. Statutární město Ostrava mapový portál [www.gisova.ostrava.cz](http://www.gisova.ostrava.cz) [online]. [cit. 2016-05-06]. Dostupné z: <http://gisova.ostrava.cz/webmaps/mapaz/viewer.htm>.



Tab. č. 7 Ostrava – Jih 1+kk a 1+1<sup>119</sup>

| Číslo bytu | Dispozice | Ulice             | Výměra | Cena realizovaná | Cena inzerovaná | Koeficient úpravy požadované ceny | Zařizeno  | Koeficient úpravy dle zařízení | Cena    | Nájemné/měsíčně/m <sup>2</sup> | NP   | Konstrukce | Stav Dům/Byt    | Balkón/Lodžie/Sklep | Výťah |
|------------|-----------|-------------------|--------|------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------|--------------------------------|---------|--------------------------------|------|------------|-----------------|---------------------|-------|
| Byt č. 05  | 1+kk      | Čujkovova         | 31     | 3 800            |                 | 1                                 | Částečně  | 0,98                           | 3724    | 120,13                         | 7/14 | Panel      | Revi/rekce      | L                   | Ano   |
| Byt č. 13  | 1+1       | Františka Formana | 36     | 4 800            |                 | 1                                 | Ano       | 0,96                           | 4608    | 128,00                         | 2/4  | Cihla      | Novostavba      | S                   | Ne    |
| Byt č. 10  | 1+1       | Výškovická        | 38     | 5 080            |                 | 1                                 | Ano       | 0,96                           | 4877    | 128,34                         | 4/8  | Panel      | Ne              | Ne                  | Ano   |
| Byt č. 01  | 1+kk      | Lumírova          | 29     | 4 000            |                 | 1                                 | Ne        | 1,00                           | 4000    | 137,93                         | 7/11 | Panel      | Ne              | L                   | Ano   |
| Byt č. 03  | 1+kk      | Krakovská         | 29     | 4 000            |                 | 1                                 | Ne        | 1,00                           | 4000    | 137,93                         | 1/4  | Cihla      | Ne              | Ne                  | Ne    |
| Byt č. 02  | 1+kk      | Krakovská         | 28     | 4 000            |                 | 1                                 | Částečně  | 0,98                           | 3920    | 140,00                         | 1/4  | Cihla      | Rekce           | Ne                  | Ne    |
| Byt č. 09  | 1+1       | Výškovická        | 40     | 5 800            |                 | 1                                 | Neuvedeno | 0,98                           | 5684    | 142,10                         | 3/8  | Panel      | Rekce           | Ne                  | Ano   |
| Byt č. 12  | 1+1       | Pavlovova         | 38     | 6 000            |                 | 1                                 | Ne        | 1,00                           | 6000    | 157,89                         | 2/7  | Panel      | Ne              | B,S                 | Ano   |
| Byt č. 08  | 1+1       | Krasnoarmějců     | 31     | 5 100            |                 | 1                                 | Ano       | 0,96                           | 4896    | 157,94                         | 3/3  | Cihla      | Revi/rekce část | Ne                  | Ne    |
| Byt č. 11  | 1+1       | 29. Dubna         | 35     | 5 600            |                 | 1                                 | Ne        | 1,00                           | 5600    | 160,00                         | 1/10 | Panel      | Revi/rekce      | Ne                  | Ano   |
| Byt č. 04  | 1+kk      | Krakovská         | 28     | 4 900            |                 | 1                                 | Částečně  | 0,98                           | 4802    | 171,50                         | 1/6  | Panel      | Revi/rekce část | Ne                  | Ano   |
| Byt č. 06  | 1+1       | 29. Dubna         | 28     | 5 000            |                 | 1                                 | Neuvedeno | 0,98                           | 4900    | 175,00                         | 6/11 | Panel      | Revi/rekce      | Ne                  | Ano   |
| Byt č. 07  | 1+1       | Píseňská          | 45     | 9 000            |                 | 1                                 | Neuvedeno | 0,98                           | 8820    | 196,00                         | 2/8  | Panel      | Rekce           | Ne                  | Ano   |
|            |           | Průměr            | 33,54  |                  |                 |                                   |           | Průměr                         | 5063,91 | 150,21                         |      |            |                 |                     |       |

<sup>119</sup> Vlastní zpracování.

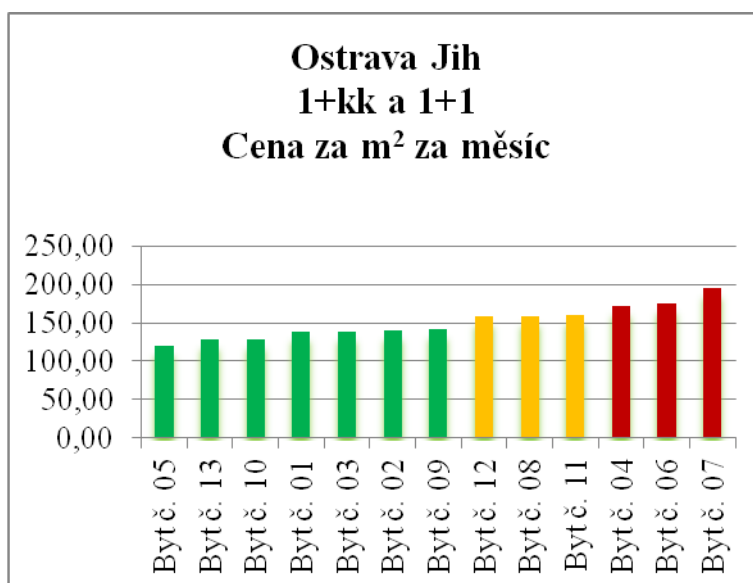
V tabulce č. 8 jsou uvedeny minimální, maximální a průměrné výše nájemného na m<sup>2</sup> rozdělené podle kritérií, která jsou uvedena v tabulce č. 7. Opět zde vychází průměrné nájemné za m<sup>2</sup> na měsíc v panelovém domě vyšší než nájemné v cihlové domě. Může to být způsobeno tím, že s panelovými domy se více obchoduje. Ostrava je studentské město a lidé byt jako investici a pronajímat ho studentům. Byt č. 13 se nachází v novostavbě, ale nájemné za m<sup>2</sup> za měsíc vychází druhé nejnižší. Průměrné nájemné nerekonstruovaných bytů je nejnižší a činí 140,52 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc a průměrné nájemné v domech po revitalizaci nebo rekonstrukci dosahuje vyšších cen než bytů bez rekonstrukce nebo domů bez revitalizace. Nájemné v domech s výtahem činí 154,32 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc, což se více než nájemné v domech bez výtahu a to je 140,97 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. Vliv dalších částí bytu na průměrné nájemné nelze více specifikovat. Je to z důvodu malého počtu vzorků a proto nelze tvrdit, že další části bytu ovlivňuje výši nájemného.

Tab. č. 8 Ostrava – Jih 1+kk a 1+1<sup>120</sup>

| Položka          | Druh       | Počet bytů | Nájemné na m <sup>2</sup> /měsíc |           |          |
|------------------|------------|------------|----------------------------------|-----------|----------|
|                  |            |            | minimální                        | maximální | průměrné |
| Konstrukce domu  | Panel      | 9          | 120,13                           | 196,00    | 154,32   |
|                  | Cihla      | 4          | 128,00                           | 157,94    | 140,97   |
| Stav domu a bytu | Novostavba | 1          |                                  |           | 128,00   |
|                  | Revi/rekce | 5          | 120,13                           | 175,00    | 156,91   |
|                  | Revi       | 0          |                                  |           |          |
|                  | Rekce      | 3          | 140,00                           | 196,00    | 159,37   |
|                  | Ne         | 4          | 128,34                           | 157,89    | 140,52   |
| Výtah            | Ano        | 9          | 120,13                           | 196,00    | 154,32   |
|                  | Ne         | 4          | 128,00                           | 157,94    | 140,97   |
| Další části bytu | Balkon     | 1          |                                  |           | 157,89   |
|                  | Lodžie     | 2          | 120,13                           | 137,93    | 129,03   |
|                  | Sklep      | 2          | 128,00                           | 157,89    | 142,95   |
|                  | Ne         | 9          | 128,34                           | 196,00    | 156,53   |

<sup>120</sup> Vlastní zpracování.

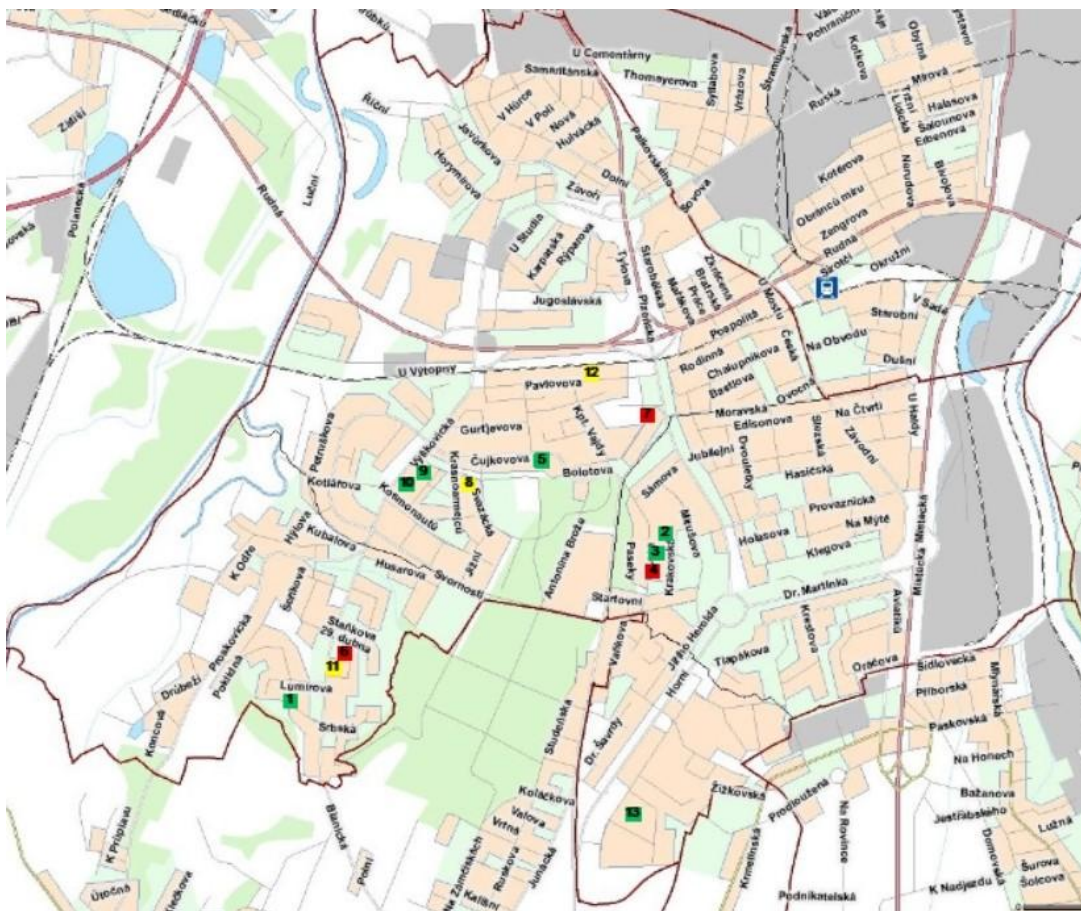
V grafu č. 5 jsou znázorněny tři kategorie výše průměrného nájemného uvedeného na m<sup>2</sup> za měsíc. Průměrná výše nájemného odpovídající zelené barvě je ve výši 120,13–142,10 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc, žlutá barva značí nájemné ve výši 157,89–160,00 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc a červená barva značí průměrné nájemné od 171,50 do 196,00 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc. Toto barevné rozlišení bytů odpovídá barevnému rozlišení v mapě.



Graf č. 5 Ostrava – Jih 1+kk a 1+1<sup>121</sup>

Na obr. č. 6 jsou zaznačeny byty dle daného barevného rozlišení, jak již bylo napsáno výše.

<sup>121</sup> Vlastní zpracování.



Obr. č. 6 Ostrava – Jih 1+kk a 1+1<sup>122</sup>

## 7.2 DATABÁZE BYTŮ 2+KK A 2+1

V této podkapitole jsou zpracovány informace týkající se bytů o velikosti 2+kk a 2+1. Podkapitola je dále rozdělena na městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz a městský obvod Ostrava – Jih.

### 7.2.1 Moravská Ostrava a Přívoz

Databáze bytů je uvedena v příloze č. 3. V tabulce č. 9 je seřazeno celkem 16 bytů dle výše nájemného za metr čtvereční za měsíc, od nejnižšího po nejvyšší. Výměra

<sup>122</sup> Vlastní zpracování. *Statutární město Ostrava mapový portál* [www.gisova.ostrava.cz](http://www.gisova.ostrava.cz) [online]. [cit. 2016-05-06]. Dostupné z: <http://gisova.ostrava.cz/webmaps/mapaz/viewer.htm>.

bytů se pohybuje v rozmezí 37–88 m<sup>2</sup>. Průměrná plocha bytu velikosti 2+kk a 2+1 je 55,13 m<sup>2</sup>. Nájemné je v rozmezí 90,20–235,93 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. A průměrné nájemné bytu činí 143,55 Kč/m<sup>2</sup>. Nejvyšší cena bytu za m<sup>2</sup> za měsíc má byt č. 04, který se nachází v nově postavené bytové zástavbě v blízkosti obchodního centra Forum Nová Karolina, a činí 208,25 Kč. Nájemné za měsíc je od 3 920 Kč do 12 740 Kč a průměrné nájemné za měsíc dosahuje výše 7 650,01 Kč.

Tab. č. 9 Moravská Ostrava a Přívoz 2+kk a 2+1<sup>123</sup>

| Číslo bytu | Dispozice | Ulice          | Výměra | Cena realizovaná | Cena požadovaná | Koeficient úpravy | požadované | Zařizeno  | Koeficient úpravy dle zařízení | Cena    | Nájemné/m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> | NP   | Konstrukce | Stav Dům/Byt    | Balkón/Lodžie/Sklep | Výtah |
|------------|-----------|----------------|--------|------------------|-----------------|-------------------|------------|-----------|--------------------------------|---------|--|------|------------|-----------------|---------------------|-------|
| Byt č. 14  | 2+1       | Zborovská      | 88     | 8 100            |                 | 1                 | 1          | Částečně  | 0,98                           | 7 938   | 90,20                                  | 2./6 | Cihla      | Revi část/rekce | Ne                  | Ne    |
| Byt č. 16  | 2+1       | Zborovská      | 54     | 5 390            |                 | 1                 | 1          | Částečně  | 0,98                           | 5 282   | 97,82                                  | 1./5 | Cihla      | Revi/rekce      | S                   | Ne    |
| Byt č. 06  | 2+kk      | Přivovarská    | 78     | 8 000            |                 | 1                 | 1          | Neuveдено | 0,98                           | 7 840   | 100,51                                 | 4./6 | Cihla      | Revi/rekce      | Ne                  | Ano   |
| Byt č. 12  | 2+1       | Gajdošova      | 37     | 4 000            |                 | 1                 | 1          | Částečně  | 0,98                           | 3 920   | 105,95                                 | 5./7 | Cihla      | rekce část      | Ne                  | Ano   |
| Byt č. 07  | 2+kk      | Žofinská       | 68     | 7 500            |                 | 1                 | 1          | Částečně  | 0,98                           | 7 350   | 108,09                                 | 3./3 | Cihla      | Rekce           | Ne                  | Ne    |
| Byt č. 13  | 2+1       | U Parku        | 58     | 6 900            |                 | 1                 | 1          | Částečně  | 0,98                           | 6 762   | 116,59                                 | 4./7 | Panel      | Rekce           | B                   | Ano   |
| Byt č. 15  | 2+1       | Balcarova      | 63     | 8 500            |                 | 1                 | 1          | Částečně  | 0,98                           | 8 330   | 132,22                                 | 1./6 | Cihla      | Revi/rekce      | Ne                  | Ano   |
| Byt č. 01  | 2+kk      | Havířská       | 53     | 7 200            |                 | 1                 | 1          | Ne        | 1,00                           | 7 200   | 135,85                                 | 1./3 | Cihla      | Revi/rekce      | Ne                  | Ne    |
| Byt č. 03  | 2+kk      | Chocholouškova | 50     | 7 000            |                 | 1                 | 1          | Částečně  | 0,98                           | 6 860   | 137,20                                 | 3./3 | Cihla      | Rekce           | Ne                  | Ne    |
| Byt č. 11  | 2+1       | Mánesova       | 44     | 6 450            |                 | 1                 | 1          | Ne        | 1,00                           | 6 450   | 146,59                                 | 5./8 | Panel      | Revi/rekce      | Ne                  | Ano   |
| Byt č. 08  | 2+kk      | Týršova        | 50     | 7 500            |                 | 1                 | 1          | Ne        | 1,00                           | 7 500   | 150,00                                 | 1./3 | Cihla      | Rekce           | Ne                  | Ano   |
| Byt č. 10  | 2+kk      | 30. dubna      | 48     | 8 000            |                 | 1                 | 1          | Ano       | 0,96                           | 7 680   | 160,00                                 | 3./8 | Cihla      | Rekce           | L,S                 | Ano   |
| Byt č. 09  | 2+kk      | Velká          | 38     | 6 600            |                 | 1                 | 1          | Ne        | 1,00                           | 6 600   | 173,68                                 | 3./3 | Cihla      | Novostavba      | Ne                  | Ne    |
| Byt č. 02  | 2+kk      | Jantarová      | 59     | 11 500           |                 | 1                 | 1          | Ne        | 1,00                           | 11 500  | 194,92                                 | 5./7 | Cihla      | Novostavba      | B                   | Ano   |
| Byt č. 05  | 2+kk      | 30. dubna      | 40     | 8 800            |                 | 1                 | 1          | Ano       | 0,96                           | 8 448   | 211,20                                 | 5./7 | Cihla      | Revi/rekce      | L                   | Ano   |
| Byt č. 04  | 2+kk      | Jantarová      | 54     | 13 000           |                 | 1                 | 1          | Částečně  | 0,98                           | 12 740  | 235,93                                 | 3./7 | Cihla      | Novostavba      | Ne                  | Ano   |
|            |           | Průměr         | 55,13  |                  |                 |                   |            |           | Průměr                         | 7650,01 | 143,55                                 |      |            |                 |                     |       |

<sup>123</sup> Vlastní zpracování.

V tabulce č. 10 jsou uvedeny minimální, maximální a průměrné výše nájemného na m<sup>2</sup> rozdělené podle kritérií, která jsou uvedena v tabulce č. 9. Z tabulky vyplývá, že cihlové domy jsou dražší než panelové. Průměrné nájemné v panelových domech vychází na 131,59 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc a v cihlových domech to je 145,25 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. Průměrné nájemné v novostavbě je nejvyšší, činí 201,51 Kč/m<sup>2</sup>, budovy po revitalizaci a byty po rekonstrukci nebo kombinaci revitalizaci domu a rekonstrukce domu je nižší než u novostavby a budova bez revitalizace a byt bez rekonstrukce má nejnižší průměrné nájemné za m<sup>2</sup> na měsíc. Z toho vyplývá, že na výši nájemného má vliv stav domu a bytu. Domy s výtahem vykazují vyšší průměrné nájemné než domy bez výtahu. Vliv dalších částí bytu na průměrné nájemné nelze více specifikovat. Je to z důvodu malého počtu vzorků a proto nelze tvrdit, že další části bytu ovlivňuje výši nájemného.

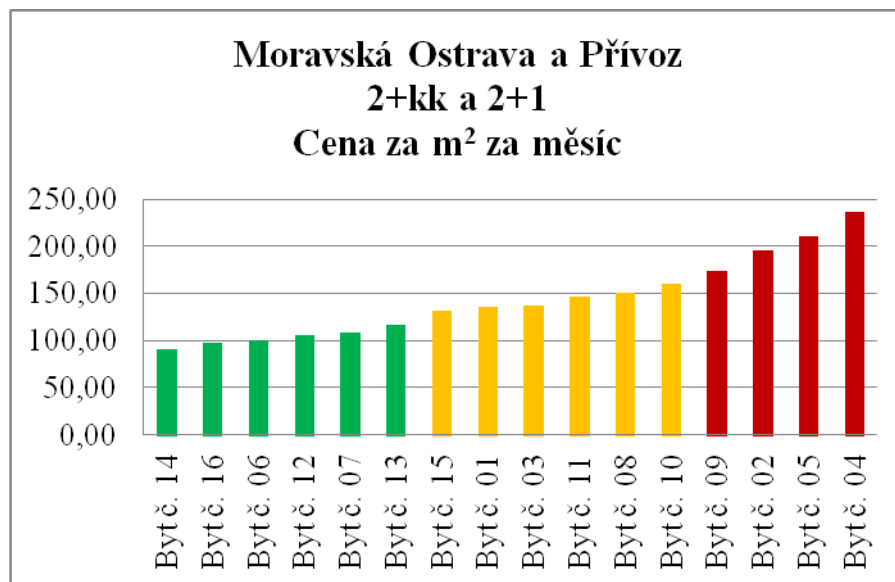
Tab. č. 10 Moravská Ostrava a Přívoz 2+kk a 2+1<sup>124</sup>

| Položka          | Druh       | Počet bytů | Nájemné na m <sup>2</sup> /měsíc |           |          |
|------------------|------------|------------|----------------------------------|-----------|----------|
|                  |            |            | minimální                        | maximální | průměrné |
| Konstrukce domu  | Panel      | 2          | 116,59                           | 146,59    | 131,59   |
|                  | Cihla      | 14         | 90,20                            | 235,93    | 145,25   |
| Stav domu a bytu | Novostavba | 3          | 173,68                           | 235,93    | 201,51   |
|                  | Revi/rekce | 7          | 90,20                            | 211,20    | 130,63   |
|                  | Revi       | 0          |                                  |           |          |
|                  | Rekce      | 6          | 105,95                           | 160,00    | 129,64   |
|                  | Ne         | 0          |                                  |           |          |
| Výtah            | Ano        | 10         | 100,51                           | 235,93    | 155,39   |
|                  | Ne         | 6          | 90,20                            | 137,85    | 123,81   |
| Další části bytu | Balkon     | 2          | 116,59                           | 194,92    | 155,75   |
|                  | Lodžie     | 2          | 160,00                           | 211,20    | 185,60   |
|                  | Sklep      | 2          | 97,82                            | 160,00    | 128,91   |
|                  | Ne         | 11         | 90,20                            | 235,93    | 137,84   |

V grafu č. 6 jsou znázorněny tři kategorie výše průměrného nájemného uvedeného na m<sup>2</sup> za měsíc. Průměrná výše nájemného odpovídající zelené barvě je ve výši 90,20–116,59 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc, žlutá barva značí nájemné ve výši 132,22–160,00

<sup>124</sup> Vlastní zpracování.

Kč za m<sup>2</sup> za měsíc a červená barva značí průměrné nájemné od 173,68 do 235,93 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc. Toto barevné rozlišení bytů odpovídá barevnému rozlišení v mapě.



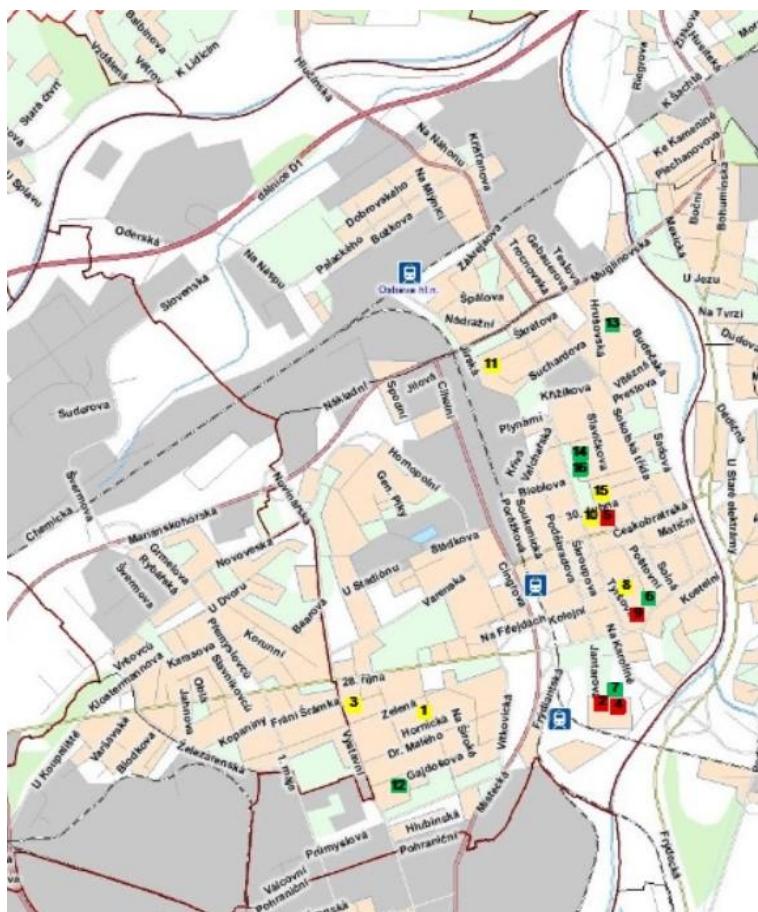
*Graf č. 6 Moravská Ostrava a Přívoz 2+kk a 2+1<sup>125</sup>*

Na obr. č. 7 jsou zaznačeny byty dle daného barevného rozlišení, jak již bylo napsáno výše.

---

<sup>125</sup> Vlastní zpracování.





Obr. č. 7 Moravská Ostrava a Přívoz 2+kk a 2+1<sup>126</sup>

### 7.2.2 Ostrava – Jih

Databáze bytů je uvedena v příloze č. 4. V tabulce č. 11 je seřazeno celkem 15 bytů dle výše nájemného za metr čtvereční za měsíc, od nejnižšího po nejvyšší. Výměra bytů se pohybuje v rozmezí 37–67 m<sup>2</sup>. Průměrná plocha bytu velikosti 2+kk a 2+1 je 51,07 m<sup>2</sup>. Nájemné je v rozmezí 82,09–147,00 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. A průměrné nájemné bytu činí 122,12 Kč/m<sup>2</sup>. Nájemné za měsíc je od 4900 Kč do 7 350 Kč a průměrné nájemné za měsíc dosahuje výše 6 147,20 Kč.

<sup>126</sup> Vlastní zpracování. Statutární město Ostrava mapový portál [www.gisova.ostrava.cz](http://www.gisova.ostrava.cz) [online]. [cit. 2016-05-06]. Dostupné z: <http://gisova.ostrava.cz/webmaps/mapaz/viewer.htm>.

Tab. č. 11 Ostrava – Jih 2+kk a 2+1<sup>127</sup>

| Číslo bytu | Dispozice | Ulice               | Výměra | Cena realizovaná | Cena požadovaná | Koeficient úpravy požadované | Zařizeno  | Koeficient úpravy dle zařizení | Cena   | Nájemné/měsíc/m <sup>2</sup> | NP    | Konstrukce | Stav Dům/Byt    | Balkón/Lodžie/Sklep | Výtah |
|------------|-----------|---------------------|--------|------------------|-----------------|------------------------------|-----------|--------------------------------|--------|------------------------------|-------|------------|-----------------|---------------------|-------|
| Byt č. 10  | 2+1       | Plzeňská            | 67     | 5 500            |                 | 1                            | Ne        | 1,00                           | 5 500  | 82,09                        | 8/8   | Cihla      | Rekce           | Ne                  | Ano   |
| Byt č. 06  | 2+1       | Averinova           | 52     | 5 000            |                 | 1                            | Částečně  | 0,98                           | 4 900  | 94,23                        | 1/4   | Cihla      | Rekce           | Ne                  | Ne    |
| Byt č. 12  | 2+1       | Výškovická          | 54     | 5 500            |                 | 1                            | Ne        | 1,00                           | 5 500  | 101,85                       | 3/4   | Panel      | Revi/rekce část | B,S                 | Ne    |
| Byt č. 11  | 2+1       | Jiskříček           | 59     | 6 600            |                 | 1                            | Částečně  | 0,98                           | 6 468  | 109,63                       | 2/4   | Panel      | Revi/rekce      | L,S                 | Ne    |
| Byt č. 03  | 2+kk      | Plzeňská            | 49     | 5 700            |                 | 1                            | Částečně  | 0,98                           | 5 586  | 114,00                       | 3/8   | Panel      | Revi            | L,S                 | Ano   |
| Byt č. 04  | 2+kk      | Plzeňská            | 49     | 6 000            |                 | 1                            | Částečně  | 0,98                           | 5 880  | 120,00                       | 1/11  | Panel      | Revi/rekce      | S                   | Ano   |
| Byt č. 09  | 2+1       | Mitušova            | 54     | 6 750            |                 | 1                            | Ne        | 1,00                           | 6 750  | 125,00                       | 3/4   | Panel      | Revi/rekce      | B                   | Ne    |
| Byt č. 14  | 2+1       | Jaromíra Matuška    | 44     | 5 650            |                 | 1                            | Neuvedeno | 0,98                           | 5 537  | 125,84                       | 8/8   | Panel      | Revi/rekce      | S                   | Ano   |
| Byt č. 07  | 2+1       | Dr. Martinka        | 58     | 7 500            |                 | 1                            | Částečně  | 0,98                           | 7 350  | 126,72                       | 5/11  | Panel      | Revi/rekce      | L,S                 | Ano   |
| Byt č. 05  | 2+1       | Letecká             | 54     | 7 200            |                 | 1                            | Neuvedeno | 0,98                           | 7 056  | 130,67                       | 1/4   | Cihla      | Revi/rekce      | B,S                 | Ne    |
| Byt č. 08  | 2+1       | Averinova           | 53     | 7 200            |                 | 1                            | Ne        | 1,00                           | 7 200  | 135,85                       | 3/3   | Cihla      | Revi/rekce      | B,S                 | Ne    |
| Byt č. 13  | 2+1       | Antonína Poledníka  | 47     | 6 500            |                 | 1                            | Ne        | 1,00                           | 6 500  | 138,30                       | 11/12 | Panel      | Ne              | L                   | Ano   |
| Byt č. 15  | 2+1       | Václava Jířkovského | 44     | 6 300            |                 | 1                            | Částečně  | 0,98                           | 6 174  | 140,32                       | 4/8   | Panel      | Revi/rekce část | S                   | Ano   |
| Byt č. 02  | 2+kk      | Adamusova           | 37     | 5 192            |                 | 1                            | Ne        | 1,00                           | 5 192  | 140,32                       | 3/9   | Panel      | Rekce           | Ne                  | Ano   |
| Byt č. 01  | 2+kk      | Hasičská            | 45     | 6 750            |                 | 1                            | Částečně  | 0,98                           | 6 615  | 147,00                       | 3/3   | Cihla      | Rekce           | Ne                  | Ne    |
|            |           | Průměr              | 51,07  |                  |                 |                              |           | Průměr                         | 6147,2 | 122,121                      |       |            |                 |                     |       |

<sup>127</sup> Vlastní zpracování.

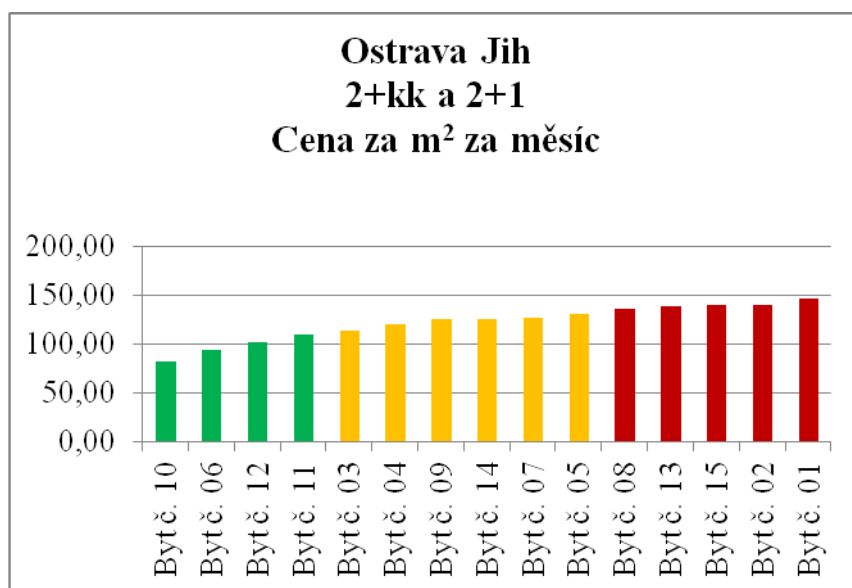
V tabulce č. 12 jsou uvedeny minimální, maximální a průměrné výše nájemného na m<sup>2</sup> rozdělené podle kritérií, která jsou uvedena v tabulce č. 11. Opět zde vychází průměrné nájemné za m<sup>2</sup> na měsíc v panelovém domě vyšší než nájemné v cihlové domě. Průměrné nájemné v panelovém domě za m<sup>2</sup> na měsíc vychází 124,20 Kč, oproti tomu stejné nájemné činí 117,97 Kč. Může to být způsobeno tím, že s panelovými domy se více obchoduje. Ostrava je studentské město a lidé byt jako investici a pronajímat ho studentům. Průměrné nájemné nerekonstruovaných bytů je nejvyšší a činí 138,30 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc a průměrné nájemné v domech po revitalizaci nebo rekonstrukci dosahují nižších cen než bytů bez rekonstrukce nebo domů bez revitalizace. Tento výsledek je pravděpodobně způsoben nedostatečným počtem vzorků a nelze tvrdit, že u této skupiny bytů, má vliv na výši nájemného stav domu a bytu. Nájemné v domech s výtahem činí 123,45 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc, což se více než nájemné v domech bez výtahu a to je 120,60 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. Další části bytu mají vliv na výši průměrného nájemného. Nevybavený byt má nejmenší průměrné nájemné, které činí 115,91 Kč na m<sup>2</sup> za měsíc. A byty s balkónem, lodžií nebo sklepem vychází na 122,16 až 123,34 Kč na m<sup>2</sup> za měsíc.

Tab. č. 12 Ostrava – Jih 2+kk a 2+1<sup>128</sup>

| Položka          | Druh       | Počet bytů | Nájemné na m <sup>2</sup> /měsíc |           |          |
|------------------|------------|------------|----------------------------------|-----------|----------|
|                  |            |            | minimální                        | maximální | průměrné |
| Konstrukce domu  | Panel      | 10         | 101,85                           | 140,32    | 124,20   |
|                  | Cihla      | 5          | 82,09                            | 147,00    | 117,97   |
| Stav domu a bytu | Novostavba | 0          |                                  |           |          |
|                  | Revi/rekce | 9          | 101,85                           | 135,85    | 121,94   |
|                  | Revi       | 1          |                                  |           | 114,00   |
|                  | Rekce      | 4          | 82,09                            | 147,00    | 115,91   |
|                  | Ne         | 1          |                                  |           | 138,30   |
| Výtah            | Ano        | 8          | 82,09                            | 140,32    | 123,45   |
|                  | Ne         | 7          | 94,23                            | 147,00    | 120,60   |
| Další části bytu | Balkon     | 4          | 101,85                           | 135,85    | 123,34   |
|                  | Lodžie     | 4          | 109,63                           | 138,3     | 122,16   |
|                  | Sklep      | 8          | 101,85                           | 140,32    | 122,76   |
|                  | Ne         | 4          | 82,09                            | 140,32    | 115,91   |

<sup>128</sup> Vlastní zpracování.

V grafu č. 7 jsou znázorněny tři kategorie výše průměrného nájemného uvedeného na m<sup>2</sup> za měsíc. Průměrná výše nájemného odpovídající zelené barvě je ve výši 82,90–109,63 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc, žlutá barva značí nájemné ve výši 114,00–130,67 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc a červená barva značí průměrné nájemné od 138,30 do 147,00 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc. Toto barevné rozlišení bytů odpovídá barevnému rozlišení v mapě.

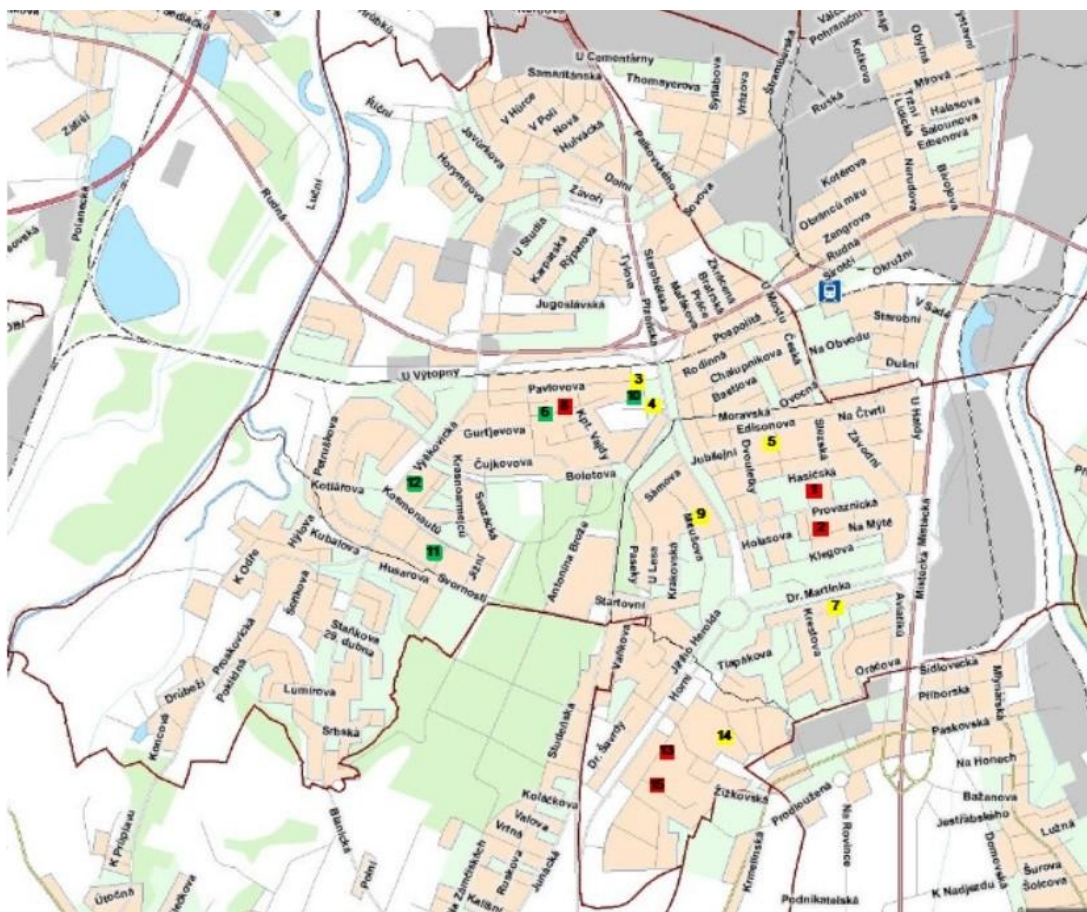


Graf č. 7 Ostrava – Jih 2+kk a 2+1<sup>129</sup>

Na obr. č. 8 jsou zaznačeny byty dle daného barevného rozlišení, jak již bylo napsáno výše.

---

<sup>129</sup> Vlastní zpracování.



Obr. č. 8 Ostrava – Jih 2+kk a 2+1<sup>130</sup>

## 7.3 DATABÁZE BYTŮ 3+KK A 3+1

V této podkapitole jsou zpracovány informace týkající se bytů o velikosti 3+kk a 3+1. Podkapitola je dále rozdělena na městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz a městský obvod Ostrava – Jih.

### 7.3.1 Moravská Ostrava a Přívoz

Databáze bytů je uvedena v příloze č. 5. V tabulce č. 13 je seřazeno celkem 14 bytů dle výše nájemného za metr čtvereční za měsíc, od nejnižšího po nejvyšší. Výměra bytů se pohybuje v rozmezí 64–120 m<sup>2</sup>. Průměrná plocha bytu velikosti 3+kk a 3+1 je

<sup>130</sup> Vlastní zpracování. *Statutární město Ostrava mapový portál* [www.gisova.ostrava.cz](http://www.gisova.ostrava.cz) [online]. [cit. 2016-05-06]. Dostupné z: <<http://gisova.ostrava.cz/webmaps/mapaz/viewer.htm>>.

85,43 m<sup>2</sup>. Nájemné je v rozmezí 63,70–150,26 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. A průměrné nájemné bytu činí 108,17 Kč/m<sup>2</sup>. Nájemné za měsíc je od 5 900 do 17 280 Kč a průměrné nájemné za měsíc dosahuje výše 9 390,29 Kč.

Tab. č. 13 Moravská Ostrava a Přívoz 3+kk a 3+I<sup>131</sup>

| Číslo bytu | Dispozice | Ulice             | Výměra | Cena realizovaná | Cena inzerovaná | Koeficient<br>úpravy<br>požadované ceny | Zařizeno | Koeficient<br>úpravy dle<br>zařízení | Cena    | Nájemné/měsíčně/<br>m <sup>2</sup> | NP     | Konstrukce | Stav Dům/Byt    | Balkón/Lodžie/<br>Sklep | Výťah |
|------------|-----------|-------------------|--------|------------------|-----------------|---|----------|--------------------------------------|---------|------------------------------------|--------|------------|-----------------|-------------------------|-------|
| Byt č. 09  | 3+1       | Janáčkova         | 100    | 6 500            |                 | 1                                       | Částečně | 0,98                                 | 6 370   | 63,70                              | 4./5.  | Cihla      | revi část/rekce | Ne                      | Ne    |
| Byt č. 07  | 3+1       | Slavičkova        | 85     | 6 800            |                 | 1                                       | Ne       | 1,00                                 | 6 800   | 80,00                              | 3./5.  | Cihla      | Revi/rekce      | B                       | Ne    |
| Byt č. 11  | 3+1       | Sportovní         | 72     | 5 900            |                 | 1                                       | Ne       | 1,00                                 | 5 900   | 81,94                              | 2./3.  | Cihla      | Rekce           | B,S                     | Ne    |
| Byt č. 08  | 3+1       | Myslbekova        | 78     | 7 000            |                 | 1                                       | Ne       | 1,00                                 | 7 000   | 89,74                              | 4./5.  | Cihla      | Revi/rekce      | Ne                      | Ne    |
| Byt č. 10  | 3+1       | Náměstí Republiky | 68     | 6 900            |                 | 1                                       | Ano      | 0,96                                 | 6 624   | 97,41                              | 3./5.  | Cihla      | Revi/rást rekce | S                       | Ne    |
| Byt č. 02  | 3+kk      | Pivovarská        | 90     | 9 000            |                 | 1                                       | Neuvěder | 0,98                                 | 8 820   | 98,00                              | 4./6.  | Cihla      | Revi/rekce      | Ne                      | Ano   |
| Byt č. 06  | 3+1       | Maroldova         | 79     | 8 000            |                 | 1                                       | Částečně | 0,98                                 | 7 840   | 99,24                              | 6./9.  | Panel      | Ne              | B,S                     | Ano   |
| Byt č. 14  | 3+1       | Nádražní          | 92     | 10 000           |                 | 1                                       | Částečně | 0,98                                 | 9 800   | 106,52                             | 5./12. | Panel      | Revi část/rekce | L                       | Ano   |
| Byt č. 05  | 3+1       | Hornická          | 64     | 7 500            |                 | 1                                       | Částečně | 0,98                                 | 7 350   | 114,84                             | 5./12. | Panel      | Revi/rekce      | B,S                     | Ano   |
| Byt č. 04  | 3+1       | Engelntüllerova   | 68     | 8 000            |                 | 1                                       | Částečně | 0,98                                 | 7 840   | 115,29                             | 4./8.  | Panel      | Rekce           | B                       | Ano   |
| Byt č. 12  | 3+1       | Křížkova          | 81     | 11 500           |                 | 1                                       | Ano      | 0,96                                 | 11 040  | 136,30                             | 4./4   | Panel      | Rekce           | L,S                     | Ne    |
| Byt č. 03  | 3+kk      | Poděbradova       | 84     | 12 000           |                 | 1                                       | Ano      | 0,96                                 | 11 520  | 137,14                             | 4./5.  | Cihla      | Rekce           | S                       | Ano   |
| Byt č. 01  | 3+kk      | Škroupova         | 120    | 18 000           |                 | 1                                       | Ano      | 0,96                                 | 17 280  | 144,00                             | 3./3.  | Cihla      | Rekce           | Ne                      | Ano   |
| Byt č. 13  | 3+1       | Purkyněva         | 115    | 18 000           |                 | 1                                       | Ano      | 0,96                                 | 17 280  | 150,26                             | 5./6.  | Cihla      | Revi/rekce      | L,S                     | Ano   |
|            |           | Průměr            | 85,43  |                  |                 |   |          | Průměr                               | 9390,29 | 108,17                             |        |            |                 |                         |       |

<sup>131</sup> Vlastní zpracování.



V tabulce č. 14 jsou uvedeny minimální, maximální a průměrné výše nájemného na m<sup>2</sup> rozdělené podle kritérií, která jsou uvedena v tabulce č. 13. Z tabulky vyplývá, že cihlové domy jsou levnější než panelové. Obecně, ale platí, že v panelových domech je nájemné nižší než v cihlových domech. Průměrné nájemné v panelových domech vychází na 114,44 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc a v cihlových domech to je 104,69 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. Může to být způsobeno tím, že s panelovými domy se více obchoduje. Ostrava je studentské město a lidé byt jako investici a pronajímat ho studentům. Budovy po revitalizaci a byty po rekonstrukci nebo kombinaci revitalizaci domu a rekonstrukce bytu je vyšší než u domu bez revitalizace a bytu bez rekonstrukce a toto nájemné činí 99,24 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Z toho vyplývá, že na výši nájemného má vliv stav domu a bytu. Domy s výtahem vykazují vyšší průměrné nájemné než domy bez výtahu. Vliv dalších částí bytu na průměrné nájemné nelze více specifikovat. Je to z důvodu malého počtu vzorků a proto nelze tvrdit, že další části bytu ovlivňují výši nájemného.

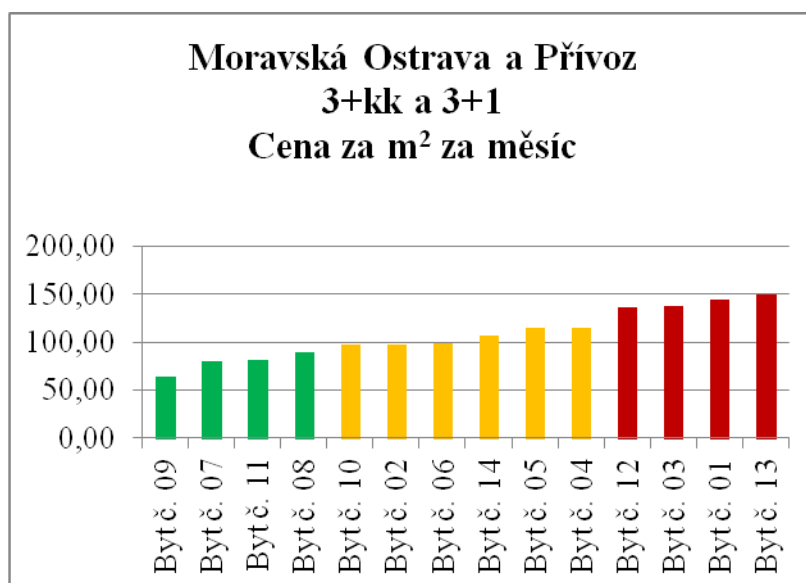
Tab. č. 14 Moravská Ostrava a Přívoz 3+kk a 3+1<sup>132</sup>

| Položka          | Druh       | Počet bytů | Nájemné na m <sup>2</sup> /měsíc |           |          |
|------------------|------------|------------|----------------------------------|-----------|----------|
|                  |            |            | minimální                        | maximální | průměrné |
| Konstrukce domu  | Panel      | 5          | 99,24                            | 136,30    | 114,44   |
|                  | Cihla      | 9          | 63,70                            | 150,26    | 104,69   |
| Stav domu a bytu | Novostavba | 0          |                                  |           |          |
|                  | Revi/rekce | 8          | 63,70                            | 150,26    | 100,06   |
|                  | Revi       | 0          |                                  |           |          |
|                  | Rekce      | 5          | 81,94                            | 144,00    | 122,94   |
|                  | Ne         | 1          |                                  |           | 99,24    |
| Výtah            | Ano        | 8          | 98,00                            | 150,26    | 120,66   |
|                  | Ne         | 6          | 63,70                            | 136,30    | 91,52    |
| Další části bytu | Balkon     | 5          | 80,00                            | 115,29    | 98,26    |
|                  | Lodžie     | 3          | 106,52                           | 150,26    | 131,03   |
|                  | Sklep      | 7          | 81,94                            | 150,26    | 116,73   |
|                  | Ne         | 4          | 63,70                            | 98,00     | 98,86    |

<sup>132</sup> Vlastní zpracování.



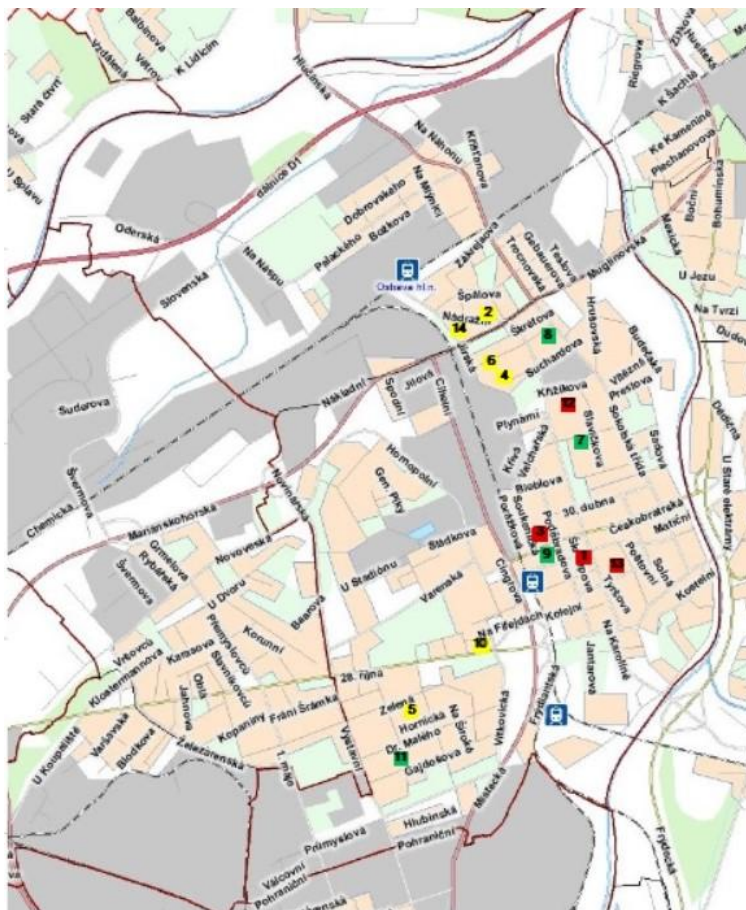
V grafu č. 8 jsou znázorněny tři kategorie výše průměrného nájemného uvedeného na m<sup>2</sup> za měsíc. Průměrná výše nájemného odpovídající zelené barvě je ve výši 63,70–89,74 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc, žlutá barva značí nájemné ve výši 97,41–115,29 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc a červená barva značí průměrné nájemné od 136,30 do 150,26 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc. Toto barevné rozlišení bytů odpovídá barevnému rozlišení v mapě.



Graf č. 8 Moravská Ostrava a Přívoz 3+kk a 3+1<sup>133</sup>

Na obr. č. 9 jsou zaznačeny byty dle daného barevného rozlišení, jak již bylo napsáno výše.

<sup>133</sup> Vlastní zpracování.



Obr. č. 9 Moravská Ostrava a Přívoz 3+kk a 3+1<sup>134</sup>

### 7.3.2 Ostrava – Jih

Databáze bytů je uvedena v příloze č. 6. V tabulce č. 15 je seřazeno celkem 16 bytů dle výše nájemného za metr čtvereční za měsíc, od nejnižšího po nejvyšší. Výměra bytů se pohybuje v rozmezí 54–78 m<sup>2</sup>. Průměrná plocha bytu velikosti 3+kk a 3+1 je 70,25 m<sup>2</sup>. Nájemné je v rozmezí 56,00–127,04 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. A průměrné nájemné bytu činí 93,04 Kč/m<sup>2</sup>. Nájemné za měsíc je od 3 920 Kč do 8 544 Kč a průměrné nájemné za měsíc dosahuje výše 6 472,65 Kč.

<sup>134</sup> Vlastní zpracování. Statutární město Ostrava mapový portál [www.gisova.ostrava.cz](http://www.gisova.ostrava.cz) [online]. [cit. 2016-05-06]. Dostupné z: <http://gisova.ostrava.cz/webmaps/mapaz/viewer.htm>.

Tab. č. 15 Ostrava – Jih 3+kk a 3+1<sup>135</sup>

| Číslo bytu | Dispozice | Ulice                | Výměra | Cena realizovaná | Cena inzerovaná | Koeficient úpravy požadované ceny | Zařizeno  | Koeficient úpravy dle zařizení | Cena  | Nájemné/měsíc/<br>m <sup>2</sup> | NP      | Konstrukce | Stav Dům/Byt    | Balkón/Lodžie/Sklep | Výtah |
|------------|-----------|----------------------|--------|------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------|--------------------------------|-------|----------------------------------|---------|------------|-----------------|---------------------|-------|
| Byt č. 02  | 3+kk      | Náměstí Gen. Svobody | 70     | 4 000            |                 | 1                                 | Částečně  | 0,98                           | 3 920 | 56,00                            | 1./3.   | Cihla      | Revi/část rekce | B                   | Ano   |
| Byt č. 13  | 3+1       | Krakovská            | 67     | 4 400            |                 | 1                                 | Ano       | 0,96                           | 4 224 | 63,04                            | 4./4.   | Panel      | Revi            | B                   | Ne    |
| Byt č. 09  | 3+1       | Bohumíra Četny       | 76     | 4 800            |                 | 1                                 | Ne        | 1,00                           | 4 800 | 63,16                            | 7./16.  | Panel      | Rekce           | B                   | Ano   |
| Byt č. 16  | 3+1       | Provaznická          | 75     | 5 500            |                 | 1                                 | Ano       | 0,96                           | 5 280 | 70,40                            | 1./4.   | Cihla      | Revi            | S                   | Ne    |
| Byt č. 08  | 3+1       | Alberta Kučery       | 76     | 6 000            |                 | 1                                 | Ano       | 0,96                           | 5 760 | 75,79                            | 1./12.  | Panel      | Revi/rekce část | 2L, S               | Ano   |
| Byt č. 06  | 3+1       | Jana Maluchy         | 78     | 6 500            |                 | 1                                 | Částečně  | 0,98                           | 6 370 | 81,67                            | 4./6.   | Panel      | Část rekce      | L                   | Ano   |
| Byt č. 11  | 3+1       | Jiřího Herolda       | 74     | 6 800            |                 | 1                                 | Částečně  | 0,98                           | 6 664 | 90,05                            | 11./16. | Panel      | Revi/rekce      | S                   | Ano   |
| Byt č. 12  | 3+1       | Aloise Gavlase       | 71     | 6 500            |                 | 1                                 | Ne        | 1,00                           | 6 500 | 91,55                            | 3./7.   | Panel      | Ne              | B                   | Ano   |
| Byt č. 01  | 3+kk      | Ignáta Herrmanna     | 63     | 6 500            |                 | 1                                 | Neuvedeno | 0,98                           | 6 370 | 101,11                           | 2./2.   | Cihla      | Rekce           | Terasa              | Ne    |
| Byt č. 05  | 3+1       | Dr. Martinka         | 74     | 7 600            |                 | 1                                 | Ne        | 1,00                           | 7 600 | 102,70                           | 3./8.   | Panel      | Revi/rekce      | B,S                 | Ano   |
| Byt č. 14  | 3+1       | Volgogradská         | 72     | 7 990            |                 | 1                                 | Ano       | 0,96                           | 7 670 | 106,53                           | 1./6.   | Panel      | Revi/rekce      | B,S                 | Ano   |
| Byt č. 04  | 3+1       | Plavecká             | 61     | 6 500            |                 | 1                                 | Ne        | 1,00                           | 6 500 | 106,56                           | 1./4.   | Panel      | Rekce           | S                   | Ne    |
| Byt č. 15  | 3+1       | Moravská             | 75     | 8 500            |                 | 1                                 | Ne        | 1,00                           | 8 500 | 113,33                           | 3./4.   | Panel      | Revi/rekce      | L                   | Ano   |
| Byt č. 03  | 3+1       | Zimmerova            | 68     | 8 000            |                 | 1                                 | Ne        | 1,00                           | 8 000 | 117,65                           | 1./7.   | Panel      | Ne              | B                   | Ano   |
| Byt č. 10  | 3+1       | Svazácká             | 70     | 8 900            |                 | 1                                 | Ano       | 0,96                           | 8 544 | 122,06                           | 2./4.   | Cihla      | Rekce           | B                   | Ne    |
| Byt č. 07  | 3+1       | Provaznická          | 54     | 7 000            |                 | 1                                 | Částečně  | 0,98                           | 6 860 | 127,04                           | 2./3.   | Cihla      | Revi/část rekce | Ne                  | Ne    |
|            |           | Průměr               | 70,25  |                  |                 |                                   |           | Průměr                         | 6473  | 93,04                            |         |            |                 |                     |       |

<sup>135</sup> Vlastní zpracování.

V tabulce č. 16 jsou uvedeny minimální, maximální a průměrné výše nájemného na m<sup>2</sup> rozdělené podle kritérií, která jsou uvedena v tabulce č. 15. Z tabulky vyplývá, že cihlové domy jsou dražší než panelové. Průměrné nájemné v panelových domech vychází na 92,00 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc a v cihlových domech to je 95,32 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. Průměrné nájemné u budov po revitalizaci současně s provedenou rekonstrukcí bytů a bytů po rekonstrukci je vyšší než pouze u revitalizovaných. Oproti tomu domy bez revitalizace a byty bez rekonstrukce vycházejí nejdražší a průměrné nájemné za m<sup>2</sup>/měsíc činí 104,60 Kč. Domy bez výtahu vykazují vyšší průměrné nájemné než domy s výtahem. Výše průměrného nájemného, u stavu domu a bytu, zda má dům výtah a druh dalších částí bytu, z důvodu malého počtu nelze tvrdit, že tato kritéria ovlivňují výši nájemného.

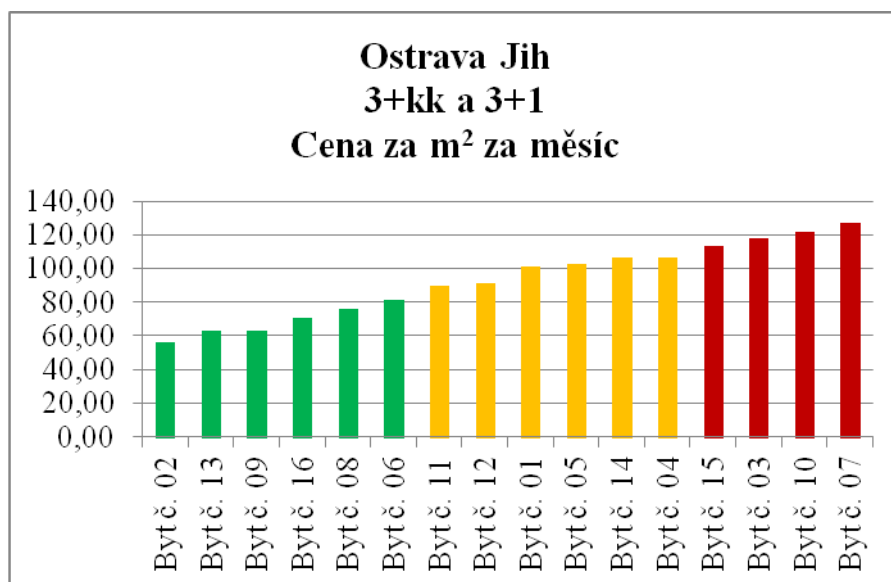
Tab. č. 16 Ostrava – Jih 3+kk a 3+1<sup>136</sup>

| Položka          | Druh          | Počet bytů | Nájemné na m <sup>2</sup> /měsíc |           |          |
|------------------|---------------|------------|----------------------------------|-----------|----------|
|                  |               |            | minimální                        | maximální | průměrné |
| Konstrukce domu  | Panel         | 11         | 63,04                            | 117,67    | 92,00    |
|                  | Cihla         | 5          | 56,00                            | 127,04    | 95,32    |
| Stav domu a bytu | Novostavba    | 0          |                                  |           |          |
|                  | Revi/rekce    | 7          | 56,00                            | 127,04    | 95,92    |
|                  | Revi          | 2          | 63,04                            | 70,40     | 66,72    |
|                  | Rekce         | 5          | 63,16                            | 122,06    | 94,91    |
|                  | Ne            | 2          | 91,55                            | 117,65    | 104,60   |
| Výtah            | Ano           | 10         | 56,00                            | 117,65    | 89,84    |
|                  | Ne            | 6          | 63,04                            | 127,04    | 98,37    |
| Další části bytu | Balkon/Terasa | 9          | 56,00                            | 122,06    | 91,53    |
|                  | Lodžie        | 3          | 75,79                            | 113,33    | 90,26    |
|                  | Sklep         | 6          | 70,40                            | 106,56    | 92,01    |
|                  | Ne            | 1          |                                  |           | 127,04   |

V grafu č. 9 jsou znázorněny tři kategorie výše průměrného nájemného uvedeného na m<sup>2</sup> za měsíc. Průměrná výše nájemného odpovídající zelené barvě je ve výši 56,00–81,67 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc, žlutá barva značí nájemné ve výši 90,05–106,56

<sup>136</sup> Vlastní zpracování.

Kč za m<sup>2</sup> za měsíc a červená barva značí průměrné nájemné od 113,33 do 127,04 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc. Toto barevné rozlišení bytů odpovídá barevnému rozlišení v mapě.

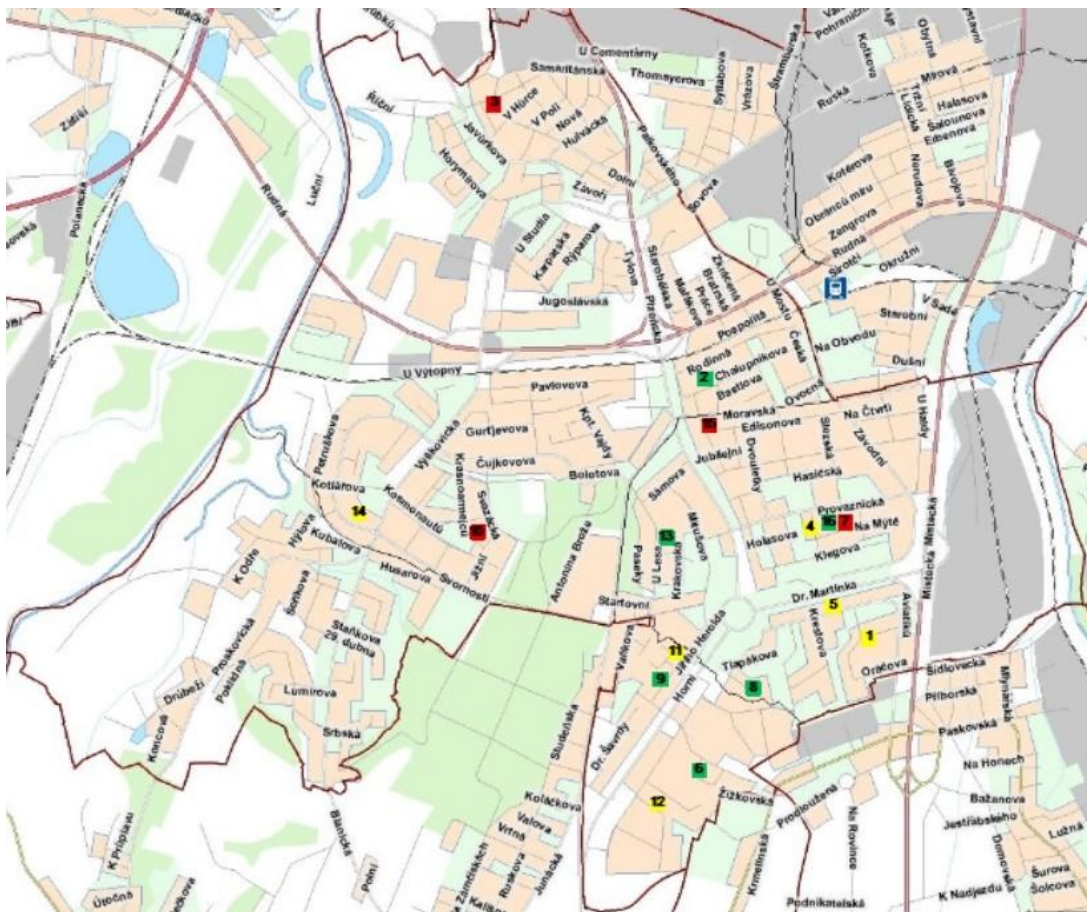


Graf č. 9 Ostrava – Jih 3+kk a 3+1<sup>137</sup>

Na obr. č. 10 jsou zaznačeny byty dle daného barevného rozlišení, jak již bylo napsáno výše.

---

<sup>137</sup> Vlastní zpracování.



Obr. č. 10 Ostrava – Jih 3+kk a 3+1<sup>138</sup>

## 7.4 DATABÁZE BYTŮ 4+KK A 4+1 A VĚTŠÍ

V této podkapitole jsou zpracovány informace týkající se bytů o velikosti 4+kk a 4+1. Podkapitola je dále rozdělena na městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz a městský obvod Ostrava – Jih.

### 7.4.1 Moravská Ostrava a Přívoz

Databáze bytů je uvedena v příloze č. 7. V tabulce č. 17 je seřazeno celkem 14 bytů dle výše nájemného za metr čtvereční za měsíc, od nejnižšího po nejvyšší. Výměra bytů se pohybuje v rozmezí 77–190 m<sup>2</sup>. Průměrná plocha bytu velikosti 4+kk a 4+1

<sup>138</sup> Vlastní zpracování. Statutární město Ostrava mapový portál [www.gisova.ostrava.cz](http://www.gisova.ostrava.cz) [online]. [cit. 2016-05-06]. Dostupné z: <http://gisova.ostrava.cz/webmaps/mapaz/viewer.htm>.

a větších je 111,021 m<sup>2</sup>. Nájemné je v rozmezí 62,94–188,04 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. A průměrné nájemné bytu činí 98,11 Kč/m<sup>2</sup>. Nájemné za měsíc je od 6 840 Kč 18 240 Kč a průměrné nájemné za měsíc dosahuje výše 10 811,32 Kč.



Tab. č. 17 Moravská Ostrava a Přívoz 4+kk a 4+1 a větší<sup>139</sup>

| Číslo bytu | Dispozice | Ulice          | Výměra | Cena realizovaná | Cena inzerovaná | Koeficient úpravy požadované ceny | Zařizeno | Koeficient úpravy dle zařizení | Cena     | Nájemné/měsíčně/m <sup>2</sup> | NP   | Konstrukce | Stav Dům/Byt    | Balkón/Lodžie/Sklep | Výtah |
|------------|-----------|----------------|--------|------------------|-----------------|-----------------------------------|----------|--------------------------------|----------|--------------------------------|------|------------|-----------------|---------------------|-------|
| Byt č. 04  | 4+1       | Myslbekova     | 109    | 7 000            |                 | 1                                 | Částečně | 0,98                           | 6 860    | 62,94                          | 3/4. | Cihla      | Rekce           | B,S                 | Ne    |
| Byt č. 10  | 4+1       | Varenská       | 97     |                  | 7500            | 0,95                              | Ano      | 0,96                           | 6 840    | 70,52                          | 4/8. | Cihla      | Rekce           | B,S                 | Ne    |
| Byt č. 06  | 5+kk      | Veslavínova    | 120    | 9 000            |                 | 1                                 | Ne       | 1,00                           | 9 000    | 75,00                          | 3/5. | Cihla      | Rekce           | B,S                 | Ano   |
| Byt č. 05  | 4+1       | Veslavínova    | 77     | 5 900            |                 | 1                                 | Ne       | 1,00                           | 5 900    | 76,62                          | 1/5. | Cihla      | Ne              | B,S                 | Ne    |
| Byt č. 07  | 5+1       | Československá | 190    | 16 000           |                 | 1                                 | Ne       | 1,00                           | 16 000   | 84,21                          | 5/6. | Cihla      | Revi/rekce      | L                   | Ano   |
| Byt č. 02  | 4+1       | Žofínská       | 126    | 11 000           |                 | 1                                 | Částečně | 0,98                           | 10 780   | 85,56                          | 3/3. | Cihla      | Revi část/rekce | Ne                  | Ne    |
| Byt č. 01  | 4+1       | Nádražní       | 108    | 10 000           |                 | 1                                 | Ano      | 0,96                           | 9 600    | 88,89                          | 3/3. | Cihla      | Ne              | L                   | Ne    |
| Byt č. 12  | 4+1       | Denisova       | 112    |                  | 10500           | 0,95                              | Ne       | 1,00                           | 9 975    | 89,06                          | 4/7. | Cihla      | Revi/rekce      | L,S                 | Ano   |
| Byt č. 09  | 4+1       | Maroldova      | 96     |                  | 9500            | 0,95                              | Ne       | 1,00                           | 9 025    | 94,01                          | 1/8. | Panel      | Revi/rekce      | B                   | Ano   |
| Byt č. 08  | 4+1       | Sokolská       | 80     |                  | 8500            | 0,95                              | Částečně | 0,98                           | 7 914    | 98,92                          | 4/5. | Cihla      | Revi/rekce      | L,S                 | Ne    |
| Byt č. 03  | 4+1       | Chopinova      | 120    | 12 500           |                 | 1                                 | Částečně | 0,98                           | 12 250   | 102,08                         | 3/3. | Cihla      | Část rekce      | S                   | Ne    |
| Byt č. 14  | 5+1       | Nádražní       | 133    |                  | 18000           | 0,95                              | Ne       | 1,00                           | 17 100   | 128,57                         | 2/4. | Cihla      | Rekce           | B                   | Ano   |
| Byt č. 13  | 4+1       | Hornopolní     | 92     |                  | 12500           | 0,95                              | Ne       | 1,00                           | 11 875   | 129,08                         | 3/3. | Cihla      | Rekce           | L,S                 | Ne    |
| Byt č. 11  | 4+kk      | Jantarová      | 97     |                  | 20000           | 0,95                              | Ano      | 0,96                           | 18 240   | 188,04                         | 5/6. | Cihla      | Novostavba      | B,S                 | Ne    |
|            |           | Průměr         | 111,21 |                  |                 |                                   |          | Průměr                         | 10811,32 | 98,11                          |      |            |                 |                     |       |

<sup>139</sup> Vlastní zpracování.



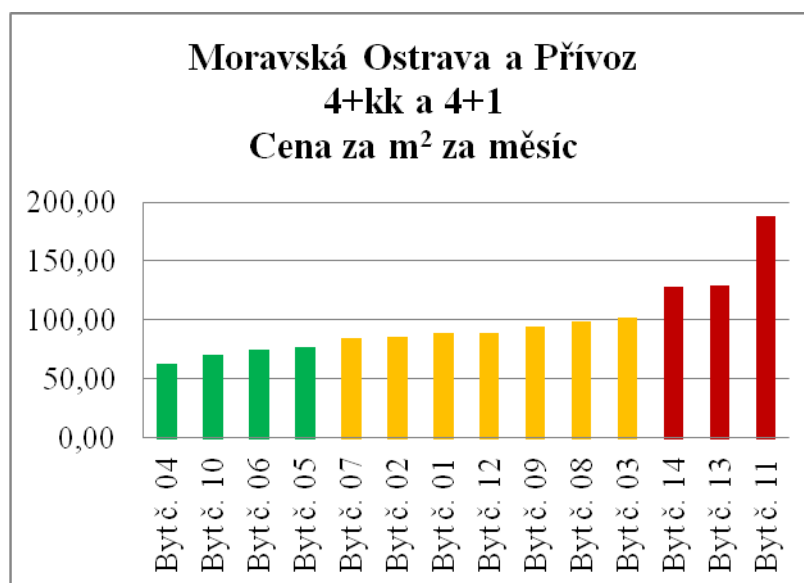
V tabulce č. 18 jsou uvedeny minimální, maximální a průměrné výše nájemného na m<sup>2</sup> rozdělené podle kritérií, která jsou uvedena v tabulce č. 17. Z tabulky vyplývá, že cihlové domy jsou dražší než panelové. Průměrné nájemné v panelových domech vychází na 94,01 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc a v cihlových domech to je 98,42 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. Průměrné nájemné v novostavbě je nejvyšší, činí 188,04 Kč/m<sup>2</sup>, budovy po revitalizaci a byty po rekonstrukci nebo kombinaci revitalizaci domu a rekonstrukce domu je nižší než u novostavby a budova bez revitalizace a byt bez rekonstrukce má nejnižší průměrné nájemné za m<sup>2</sup>/měsíc. Z toho vyplývá, že na výši nájemného má vliv stav domu a bytu. Domy bez výtahu vykazují vyšší průměrné nájemné než domy s výtahem. Další části bytu mají vliv na výši průměrného nájemného. Byt bez dalších částí bytu má nejmenší průměrné nájemné, které činí 85,56 Kč na m<sup>2</sup> za měsíc. A byty s balkónem, lodžii nebo sklepem vychází na 98,03 až 99,39 Kč na m<sup>2</sup> za měsíc.

Tab. č. 18 Moravská Ostrava a Přívoz 4+kk a 4+1 a větší<sup>140</sup>

| Položka          | Druh       | Počet bytů | Nájemné na m <sup>2</sup> /měsíc |           |          |
|------------------|------------|------------|----------------------------------|-----------|----------|
|                  |            |            | minimální                        | maximální | průměrné |
| Konstrukce domu  | Panel      | 1          |                                  |           | 94,01    |
|                  | Cihla      | 13         | 62,94                            | 188,04    | 98,42    |
| Stav domu a bytu | Novostavba | 1          |                                  |           | 188,04   |
|                  | Revi/rekce | 5          | 84,21                            | 98,92     | 90,35    |
|                  | Revi       | 0          |                                  |           |          |
|                  | Rekce      | 6          | 62,94                            | 129,08    | 94,70    |
|                  | Ne         | 2          | 76,62                            | 88,89     | 82,76    |
| Výtah            | Ano        | 5          | 75,00                            | 128,57    | 94,17    |
|                  | Ne         | 9          | 62,94                            | 188,04    | 100,29   |
| Další části bytu | Balkon     | 7          | 62,94                            | 188,04    | 99,39    |
|                  | Lodžie     | 5          | 84,21                            | 129,08    | 98,03    |
|                  | Sklep      | 9          | 62,94                            | 188,04    | 99,14    |
|                  | Ne         | 1          |                                  |           | 85,56    |

<sup>140</sup> Vlastní zpracování.

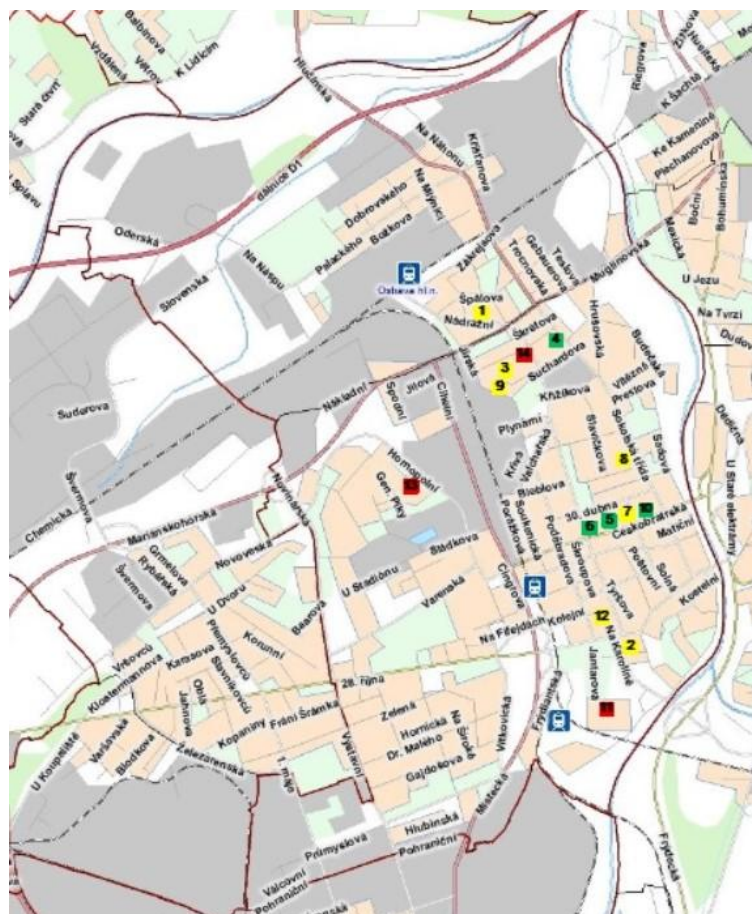
V grafu č. 10 jsou znázorněny tři kategorie výše průměrného nájemného uvedeného na m<sup>2</sup> za měsíc. Průměrná výše nájemného odpovídající zelené barvě je ve výši 62,94–76,62 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc, žlutá barva značí nájemné ve výši 84,21–102,08 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc a červená barva značí průměrné nájemné od 128,57 do 188,04 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc. Toto barevné rozlišení bytů odpovídá barevnému rozlišení v mapě.



Graf č. 10 Moravská Ostrava a Přívoz 4+kk a 4+1 a větší<sup>141</sup>

Na obr. č. 11 jsou zaznačeny byty dle daného barevného rozlišení, jak již bylo napsáno výše.

<sup>141</sup> Vlastní zpracování.



Obr. č. 11 Moravská Ostrava a Přívoz 4+kk a 4+1 a větší<sup>142</sup>

#### 7.4.2 Ostrava – Jih

Databáze bytů je uvedena v příloze č. 8. V tabulce č. 19 je seřazeno celkem 12 bytů dle výše nájemného za metr čtvereční za měsíc, od nejnižšího po nejvyšší. Výměra bytů se pohybuje v rozmezí 75–190 m<sup>2</sup>. Průměrná plocha bytu velikosti 4+kk a 4+1 a větších je 94,58 m<sup>2</sup>. Nájemné je v rozmezí 42,29–150,04 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. A průměrné nájemné bytu činí 97,73 Kč/m<sup>2</sup>. Nájemné za měsíc je od 5 500 Kč do 14 700 Kč a průměrné nájemné za měsíc dosahuje výše 8 785,33 Kč.

<sup>142</sup> Vlastní zpracování. Statutární město Ostrava mapový portál [www.gisova.ostrava.cz](http://www.gisova.ostrava.cz) [online]. [cit. 2016-05-06]. Dostupné z: <http://gisova.ostrava.cz/webmaps/mapaz/viewer.htm>.

Tab. č. 19 Ostrava – Jih 4+kk a 4+1<sup>143</sup>

| Číslo bytu | Dispozice | Ulice             | Výměra | Cena realizovaná | Cena inzerovaná | Koeficient úpravy požadované | Zařizeno | Koeficient úpravy dle zařízení | Cena    | Nájemné/měsíc/m <sup>2</sup> | NP    | Konstrukce | Stav Dům/Byt    | Balkón/Lodžie/Sklep | Výtah |
|------------|-----------|-------------------|--------|------------------|-----------------|------------------------------|----------|--------------------------------|---------|------------------------------|-------|------------|-----------------|---------------------|-------|
| Byt č. 07  | 4+1       | Šeříková          | 190    | 8 200            |                 | 1                            | Částečně | 0,98                           | 8 036   | 42,29                        | 5./6. | Panel      | Rekce           | L                   | Ano   |
| Byt č. 01  | 4+1       | Aloise Gavlase    | 89     | 5 500            |                 | 1                            | Ne       | 1,00                           | 5 500   | 61,80                        | 1./8. | Panel      | Revi            | L,S                 | Ano   |
| Byt č. 06  | 4+1       | Krakovská         | 76     | 6 800            |                 | 1                            | Ano      | 0,96                           | 6 528   | 85,89                        | 1./4. | Cihla      | Rekce           | B                   | Ano   |
| Byt č. 04  | 4+1       | Svornosti         | 83     | 7 500            |                 | 1                            | Částečně | 0,98                           | 7 350   | 88,55                        | 1./4. | Panel      | Revi            | Ne                  | Ne    |
| Byt č. 11  | 4+1       | Horymírova        | 86     |                  | 9 000           | 0,95                         | Ne       | 1,00                           | 8 550   | 99,42                        | 4./8. | Panel      | Revi/část rekce | L                   | Ano   |
| Byt č. 02  | 4+1       | Strelkovova       | 100    | 10 000           |                 | 1                            | Ne       | 1,00                           | 10 000  | 100,00                       | 2./4. | Cihla      | Revi/rekce      | B                   | Ne    |
| Byt č. 03  | 4+1       | Františka Formana | 80     | 8 000            |                 | 1                            | Ne       | 1,00                           | 8 000   | 100,00                       | 2./3. | Cihla      | Novostavba      | B                   | Ne    |
| Byt č. 08  | 4+1       | Strelkovova       | 100    | 10 000           |                 | 1                            | Ne       | 1,00                           | 10 000  | 100,00                       | 2./4. | Cihla      | Ne              | B                   | Ne    |
| Byt č. 05  | 4+1       | Horymírova        | 78     | 9 000            |                 | 1                            | Ano      | 0,96                           | 8 640   | 110,77                       | 4./8. | Panel      | Revi/rekce      | Ne                  | Ne    |
| Byt č. 12  | 4+1       | Horymírova        | 80     |                  | 10 000          | 0,95                         | Ano      | 0,96                           | 9 120   | 114,00                       | 4./7. | Cihla      | Revi/rekce      | B                   | Ano   |
| Byt č. 09  | 4+1       | Volgogradská      | 75     | 9 000            |                 | 1                            | Ne       | 1,00                           | 9 000   | 120,00                       | 3./4. | Cihla      | Rekce           | Ne                  | Ne    |
| Byt č. 10  | 4+kk      | Jičínská          | 98     | 15 000           |                 | 1                            | Částečně | 0,98                           | 14 700  | 150,00                       | 8./8. | Panel      | Rekce           | 3L                  | Ano   |
|            |           | Průměr            | 94,58  |                  |                 |                              |          | Průměr                         | 8785,33 | 97,73                        |       |            |                 |                     |       |

<sup>143</sup> Vlastní zpracování.

V tabulce č. 20 jsou uvedeny minimální, maximální a průměrné výše nájemného na m<sup>2</sup> rozdělené podle kritérií, která jsou uvedena v tabulce č. 19. Z tabulky vyplývá, že cihlové domy jsou dražší než panelové. Průměrné nájemné v panelových domech vychází na 92,14 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc a v cihlových domech to je 103,32 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. Průměrné nájemné v novostavbě je nejvyšší, činí 100,00 Kč/m<sup>2</sup>, budovy po revitalizaci a byty po rekonstrukci vykazují nejnižší průměrné nájemné za měsíc. Průměrné měsíční nájemné kombinace revitalizace domu a rekonstrukce bytu je vyšší než u novostavby. Průměrné měsíční nájemné domu bez revitalizace a byt bez rekonstrukce vychází stejně jako nájemné u novostavby. Průměrné nájemné za metr čtvereční za měsíc u revitalizovaného domu je nejnižší a výše průměrného nájmu za metr čtvereční rekonstruovaného bytu vychází skoro stejně jako u novostavby nebo kombinace domu bez revitalizace a bytu bez rekonstrukce. Toto je zřejmě ovlivněno nedostatečným počtem vzorků. Domy bez výtahu vykazují vyšší průměrné nájemné než domy s výtahem. Tento faktor je zřejmě ovlivněn nedostatečným počtem vzorků. Vliv dalších částí bytu na průměrné nájemné nelze více specifikovat. Je to z důvodu malého počtu vzorků a proto nelze tvrdit, že vybavení byt další části bytu ovlivňují výši nájemného.

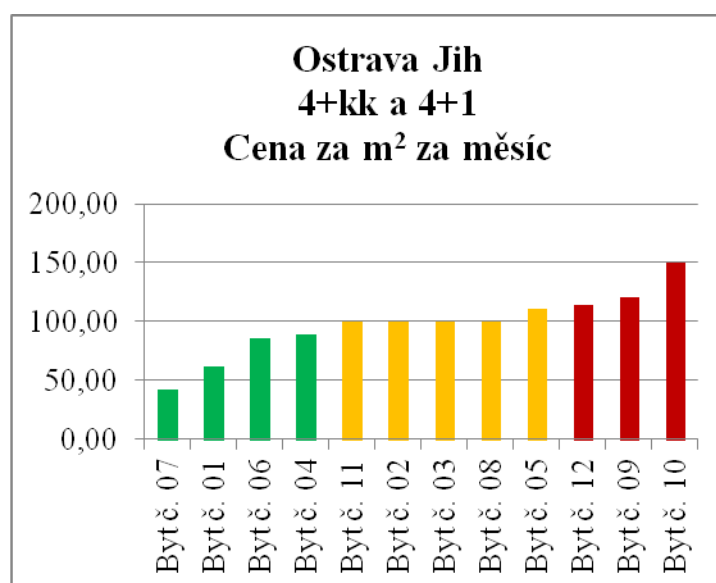
Tab. č. 20 Ostrava – Jih 4+kk a 4+I<sup>144</sup>

| Položka          | Druh       | Počet bytů | Nájemné na m <sup>2</sup> /měsíc |           |          |
|------------------|------------|------------|----------------------------------|-----------|----------|
|                  |            |            | minimální                        | maximální | průměrné |
| Konstrukce domu  | Panel      | 6          | 42,23                            | 150,00    | 92,14    |
|                  | Cihla      | 6          | 85,89                            | 120,00    | 103,32   |
| Stav domu a bytu | Novostavba | 1          |                                  |           | 100,00   |
|                  | Revi/rekce | 4          | 99,42                            | 114,00    | 106,05   |
|                  | Revi       | 2          | 61,80                            | 88,55     | 75,18    |
|                  | Rekce      | 4          | 42,29                            | 150,00    | 99,55    |
|                  | Ne         | 1          |                                  |           | 100,00   |
| Výtah            | Ano        | 6          | 42,29                            | 150,00    | 92,23    |
|                  | Ne         | 6          | 88,55                            | 120,00    | 103,22   |
| Další části bytu | Balkon     | 5          | 85,89                            | 114,00    | 99,98    |
|                  | Lodžie     | 4          | 42,29                            | 150,00    | 88,38    |
|                  | Sklep      | 0          |                                  |           |          |
|                  | Ne         | 2          | 88,55                            | 110,77    | 104,28   |

V grafu č. 11 jsou znázorněny tři kategorie výše průměrného nájemného uvedeného na m<sup>2</sup> za měsíc. Průměrná výše nájemného odpovídající zelené barvě je ve výši 42,29–88,55 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc, žlutá barva značí nájemné ve výši 99,42–110,77 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc a červená barva značí průměrné nájemné od 114,00 do 150,00 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc. Toto barevné rozlišení bytů odpovídá barevnému rozlišení v mapě.

---

<sup>144</sup> Vlastní zpracování.

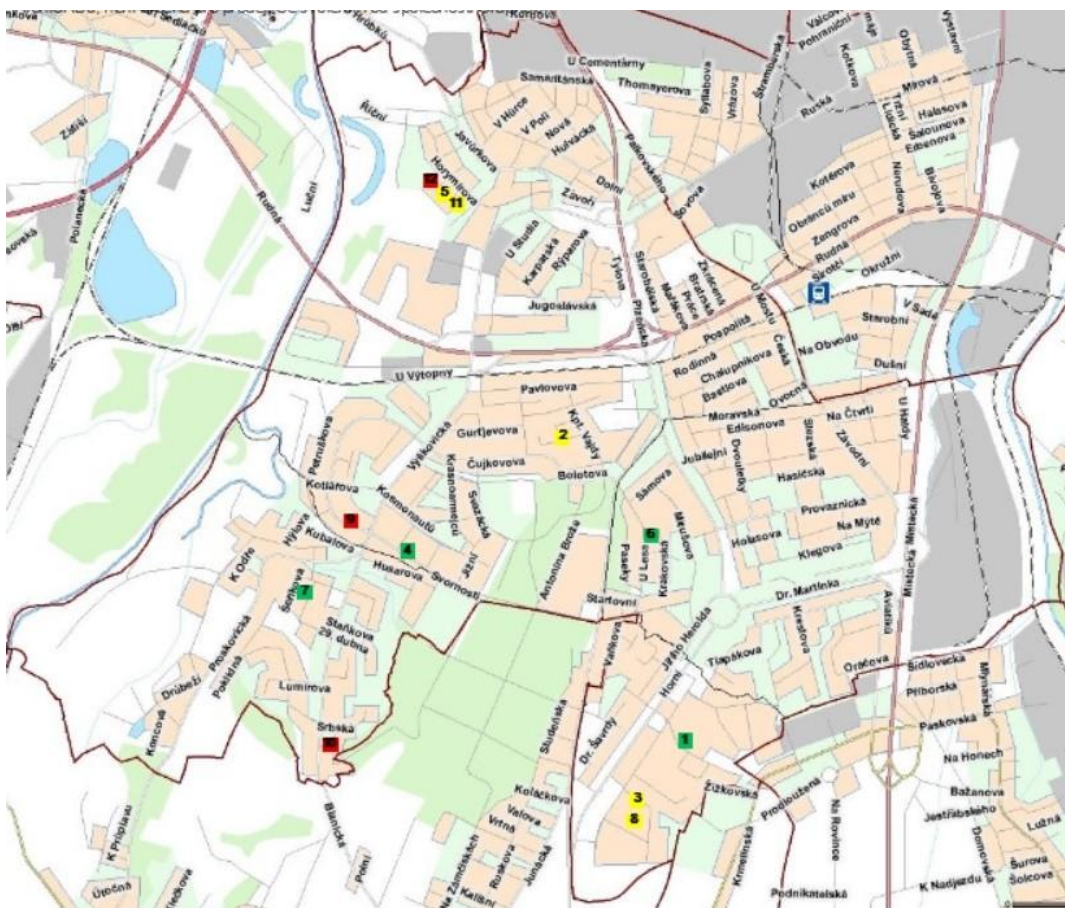


*Graf č. 11 Ostrava – Jih 4+kk a 4+1<sup>145</sup>*

Na obr. č. 12 jsou zaznačeny byty dle daného barevného rozlišení, jak již bylo napsáno výše.

---

<sup>145</sup> Vlastní zpracování.



Obr. č. 12 Ostrava – Jih 4+kk a 4+I<sup>146</sup>

## 7.5 VYHODNOCENÍ

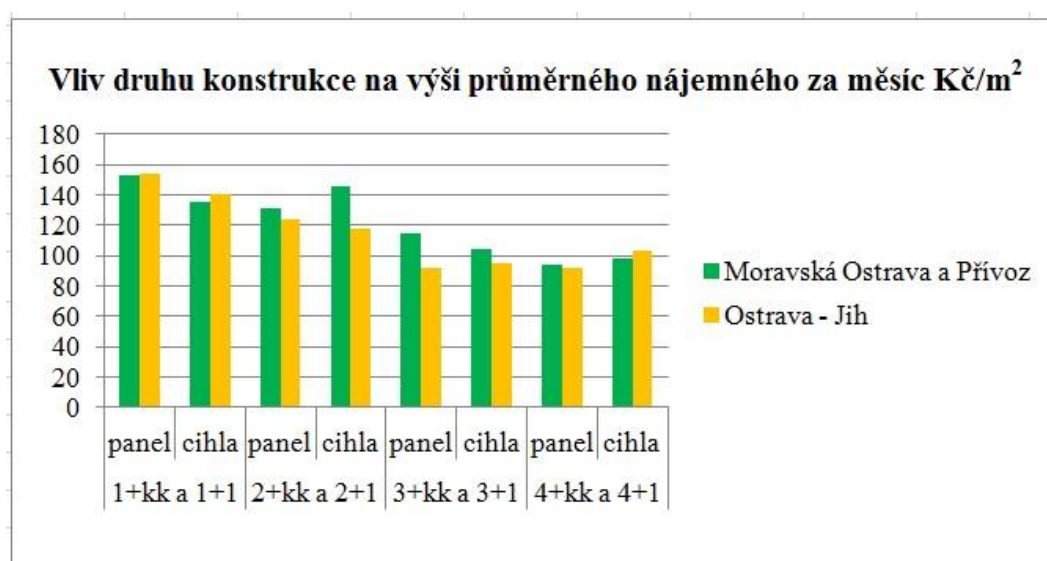
V této podkapitole jsou shrnuty a vyhodnoceny výsledky, které byly podrobně popsány v předchozí podkapitole a jsou znázorněny v grafech dle jednotlivých faktorů, jako jsou druh konstrukce domu, technický stav domu a bytu, další části bytu a jsou rozděleny dle velikosti dispozice a barevné označení rozlišuje Moravskou Ostravu a Přívoz a Ostravu – Jih.

V grafech č. 12, 13 a 14 jsou shrnutá průměrná nájemná na m<sup>2</sup>/měsíc. V grafu č. 12 je porovnáváno průměrné nájemné na m<sup>2</sup>/měsíc vybraných městských obvodů dle konstrukce domu, ta je rozdělena na panelovou konstrukci a cihelnou konstrukci. Nelze

<sup>146</sup> Vlastní zpracování. Statutární město Ostrava mapový portál [www.gisova.ostrava.cz](http://www.gisova.ostrava.cz) [online]. [cit. 2016-05-06]. Dostupné z: <http://gisova.ostrava.cz/webmaps/mapaz/viewer.htm>.



jednoznačně určit, zda druh konstrukce výrazněji ovlivňuje výši nájemného. Je to způsobeno nejspíše nedostatečným počtem. Obecně platí, že byty v cihlových domech jsou dražší. Vliv na výši nájemného má lokalita. Nájemné v bytech v Moravské Ostravě a Přívozu je v průměru vyšší než v Ostravě – Jihu. Což je patrné i z grafu č. 16. Rozdíl je pouze ve faktorech, které jsou hodnoceny v jednotlivých grafech. Moravská Ostrava a Přívoz je dle mého názoru žádanější lokalita, nachází se v ní centrum města Ostravy a historické jádro tohoto města. Městský obvod Ostrava – Jih je tvořen převážně sídlištní zástavbou a je vzdálen od centra města.



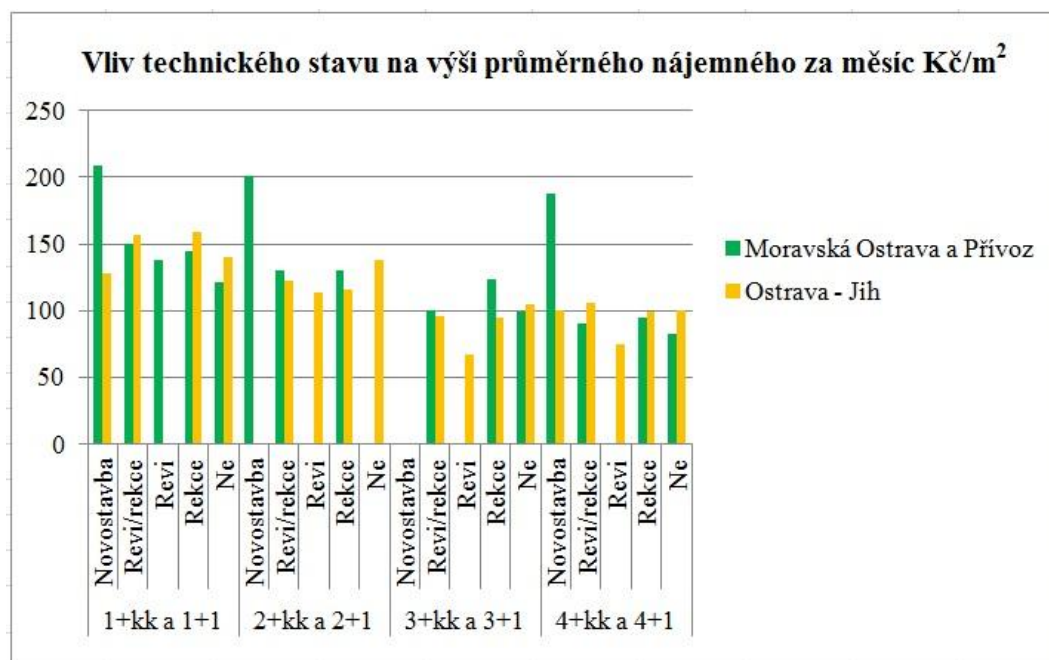
Graf č. 12 Vliv druhu konstrukce na výši průměrného nájemného za měsíc Kč/m<sup>2</sup>

147

V grafu č. 13 je znázorněn faktor technického stavu domu a bytu. Novostavby v Moravské Ostravě a Přívozu vykazují nejvyšší průměrné nájemné, je to z toho důvodu, že tyto byty se nacházejí v nové bytové zástavbě v blízkosti obchodního centra Forum Nová Karolina, a jak již bylo zmíněno, jedná se o žádanou lokalitu. Průměrná výše nájemného v Moravské Ostravě je ovlivněna technickým stavem domu a bytu.

<sup>147</sup> Vlastní zpracování.

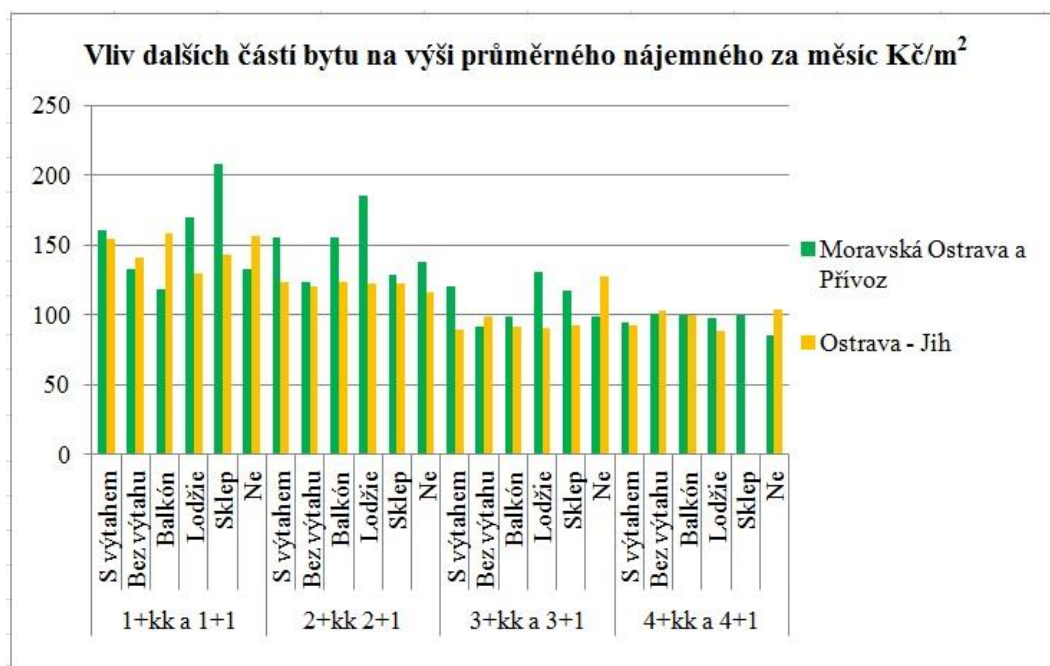
V městském obvodu Ostrava – Jih toto neplatí, proto nelze jednoznačně určit, zda technický stav má vliv na výši nájemného.



Graf č. 13 Vliv technického stavu na výši průměrného nájemného za měsíc Kč/m<sup>2</sup> <sup>148</sup>

Graf č. 14 srovnává vliv vybavení, zda se v domě nachází výtah či ne, a zda k bytu náleží balkon, lodžie, sklep anebo žádná z předchozích uvedených dalších částí bytu. Z důvodu různých počtů vzorků v jednotlivých typech dalších částí bytu nelze jednoznačně říci, že tento faktor má výrazný vliv na výši nájemného.

<sup>148</sup> Vlastní zpracování.

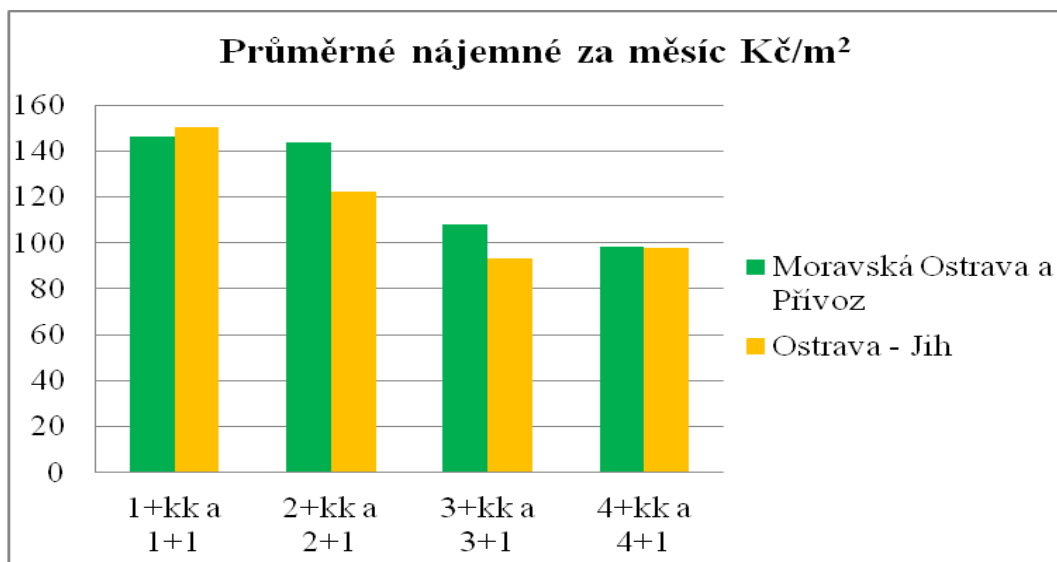


Graf č. 14 Vliv dalších částí bytu na výši průměrného nájemného za měsíc Kč/m<sup>2</sup>

149

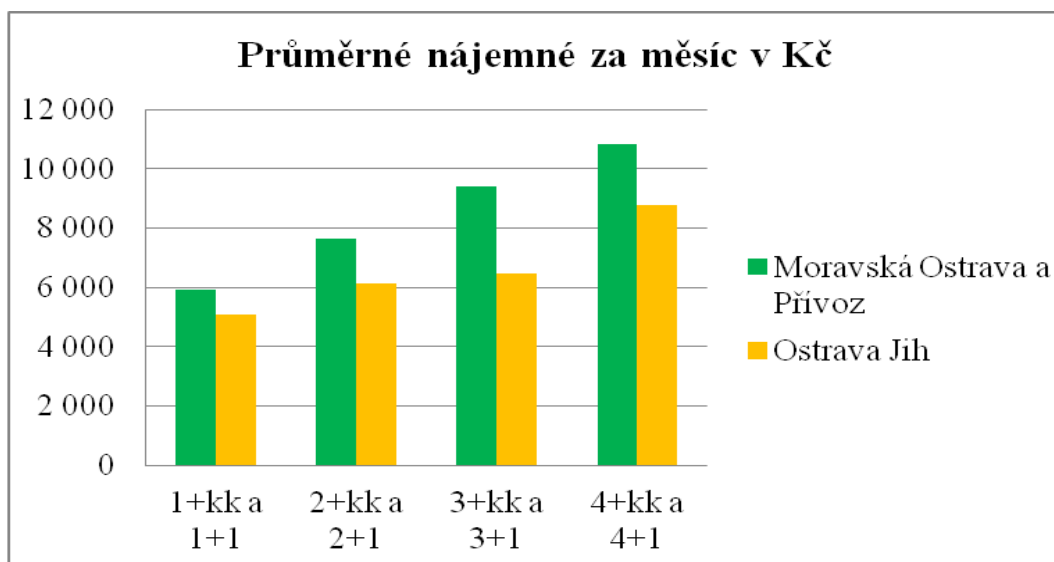
V grafu č. 15 je porovnáno průměrné nájemné za měsíc v Kč/m<sup>2</sup> Moravské Ostravy a Přívozu a Ostravy – Jih. Ze srovnání je zřejmé, že se zvyšující se podlahovou plochou, a tedy i s rostoucí velikostí bytu, klesá výše průměrného nájemného za měsíc na metr čtvereční. Opět až na výjimku bytů o velikosti dispozice 1+kk a 1+1, vychází výše průměrného nájemného za měsíc Kč/m<sup>2</sup> vyšší v Moravské Ostravě a Přívozu než v městském obvodu Ostravě – Jih. Moravskou Ostravu a Přívoz lze pokládat za žádanější lokalitu, jak již bylo zmíněno výše, než lokalitu Ostrava – Jih. Při porovnání grafu č. 15 a grafu č. 16 lze říci, že lidé při výběru bytu se řídí výší nájemného za měsíc a ne výší nájemného přepočteného na metr čtvereční placeného měsíčně.

<sup>149</sup> Vlastní zpracování.



Graf č. 15 Průměrné nájemné za měsíc v Kč/m<sup>2</sup> <sup>150</sup>

Z uvedeného grafu č. 16 vyplývá, že v městském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz je vyšší průměrné nájemné než v Ostravě – Jih. Také z výsledků vyplývá, že nejdůležitějším faktorem výše nájemného je lokalita.

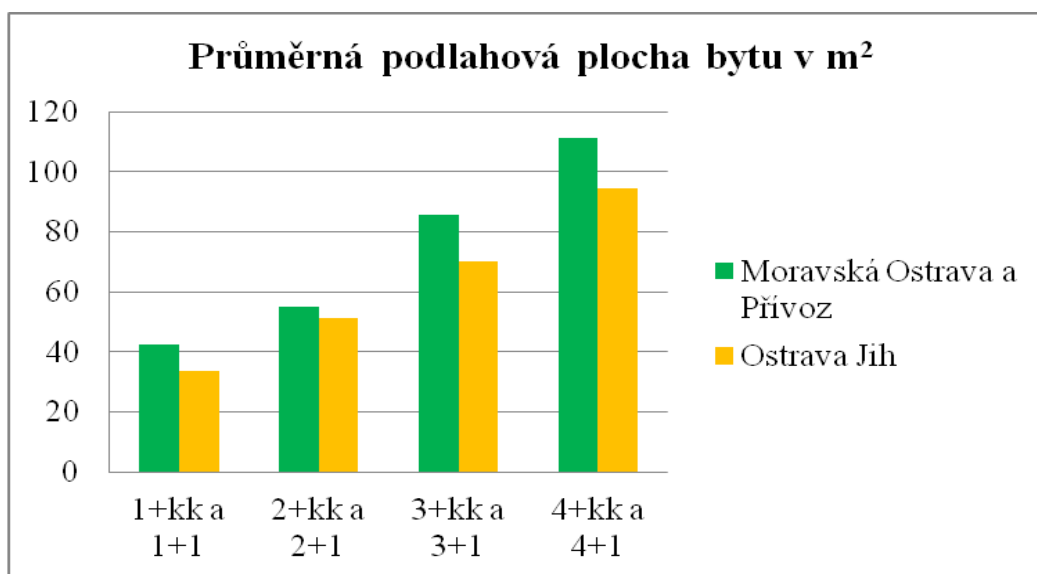


Graf č. 16 Průměrné nájemné za měsíc v Kč <sup>151</sup>

<sup>150</sup> Vlastní zpracování.

<sup>151</sup> Vlastní zpracování.

V grafu č. 17 je srovnána průměrná podlahová plocha bytů jednotlivých dispozic ve vybraných lokalitách. Podlahové plochy v městském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz je větší než v Ostravě – Jih. Je to způsobeno převážně historickou bytovou zástavbou a i nabídkou nových luxusních bytů v Moravské Ostravě a Přívozu, ale v Ostravě – Jih převažuje sídlištní zástavba s menšími byty.



Graf č. 17 Průměrná podlahová plocha bytu m<sup>2</sup> <sup>152</sup>

Z již zmíněných důvodů tedy nelze jednoznačně stanovit vliv faktorů na výši nájemného a tak nelze ani určit oblasti v městských obvodech se stejnou výší nájemného.

---

<sup>152</sup> Vlastní zpracování.

## ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo zjištění výše obvyklého nájemného ve vybraných městských obvodech statutárního města Ostrava a zjistit, jak se výše obvyklého nájemného mění dle vybraných faktorů, jako je velikost bytu, vybavení, technický stav a lokalita. V práci jsou zmíněny základní právní pojmy týkající se bytu a nájmu. Dále jsou popsány sektory bydlení, nájemní bydlení, město Ostrava a městské obvody Moravská Ostrava a Přívoz a Ostrava – Jih. Pro sestavení databáze byly použity informace o realizovaném nájemném z realitní kanceláře a nabídkové nájemné z realitních inzercí. Z těchto informací byla sestavena databáze s byty. Databáze byla rozdělena podle velikosti dispozice, a následně zpracována do tabulek a grafů. Výše nájemného jednotlivých dispozic byly rozděleny do tří cenových úrovní a zaznačeny do map. Takovéto zpracování databáze bylo provedeno pro obě dvě vybrané lokality. Vybrané lokality byly mezi sebou srovnány. Provedenou analýzou trhu bylo zjištěno, že na výši nájemného má nejvyšší vliv lokalita bytu a dispozice bytu. Výše průměrného nájemného se především odvíjí od lokality. Moravská Ostrava a Přívoz tvoří historické centrum Ostravy, v porovnání s ní, městský obvod Ostrava – Jih je z velké části tvořena sídlištní zástavbou ve větší vzdálenosti od centra města. Další faktory jako jsou vybavení bytu a technický stav neovlivňují nájemné bytu v takové výši jako předešlé faktory.

I přes časovou omezenost analýzy trhu v oblasti nájemního bydlení tato práce podává přehled o situaci na realitním trhu týkající se pronájmu bytů v městských obvodech Moravská Ostrava a Přívoz a Ostrava – Jih. Informace o výši obvyklého nájemného mohou v praxi využít jak realitní kanceláře, tak lidé poptávající či nabízející byty k pronájmu.

## SEZNAM ZDROJŮ

### Publikace

- (1) BARTOŇ, M. Ostrava - Jižní město, největší sídliště v ČSSR. In: *Ostrava: Sborník příspěvků k dějinám a výstavbě města*. Ostrava: Profil, 1966.
- (2) BRADÁČ, A. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016, 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- (3) JIŘÍK, Karel a Blanka PITRONOVÁ. *Dějiny Ostravy*. Vyd.1. Ostrava: Profil, 1967. 767 s.
- (4) KABELKOVÁ, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře 596 s. ISBN 978-80-7400-524-4.
- (5) KREBS, V et al. *Sociální politika*. 5. přepracované a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. 544 s. ISBN 978-80-7357-585-4.
- (6) KUCHTOVÁ, R. Bytový fond statutárního města Ostravy. In: *Regenerace bytových domů: Dynamika proměn bydlení*. Ostrava: NOVÁ GRAFIA spol. s. r. o., Opava, 2014, s. 102. ISBN 978-80-248-3332-3.
- (7) LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi.: Studijní texty (Sociologické nakladatelství)*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. 229 s. ISBN 9788073302054.
- (8) POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-869-2903-5.
- (9) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- (10) Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- (11) Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

- (12) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- (13) Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- (14) Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých náležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím nařízením zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

### **Elektronické zdroje**

- (15) *Atelier NÁŠ DŮM* [www.nasdum.cz](http://www.nasdum.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: <<http://www.nasdum.cz/novinky/znate-definici-pro-uzitnou-plochu>>.
- (16) *Bezrealitky.cz* [www.bezrealitky.cz](http://www.bezrealitky.cz) [online]. [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: <<https://www.bezrealitky.cz/informace/vzorove-smlouvy/najemni-smlouva>>.
- (17) *Český statistický úřad* [www.czso.cz](http://www.czso.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <[https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&sp=N&nahled=N&filtr=G~F\\_M~F\\_Z~F\\_R~F\\_P~\\_S~\\_null\\_null\\_&verze=-1&z=T&f=TABULKA&katalog=30628&zo=N&pvo=ZVMC035&pvokc=43&pvoch=554821](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&sp=N&nahled=N&filtr=G~F_M~F_Z~F_R~F_P~_S~_null_null_&verze=-1&z=T&f=TABULKA&katalog=30628&zo=N&pvo=ZVMC035&pvokc=43&pvoch=554821)>.
- (18) *Český statistický úřad* [www.czso.cz](http://www.czso.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <[https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31588&u=\\_\\_VUZEMI\\_\\_43\\_\\_554821#](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31588&u=__VUZEMI__43__554821#)>.
- (19) *Český statistický úřad* [www.czso.cz](http://www.czso.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <[https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&sp=N&nahled=N&filtr=G~F\\_M~F\\_Z~F\\_R~F\\_P~\\_S~\\_null\\_null\\_&verze=-1&z=T&f=TABULKA&katalog=30723&zo=N&pvo=ZVKR015&pvokc=100&pvoch=3140](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&sp=N&nahled=N&filtr=G~F_M~F_Z~F_R~F_P~_S~_null_null_&verze=-1&z=T&f=TABULKA&katalog=30723&zo=N&pvo=ZVKR015&pvokc=100&pvoch=3140)>.
- (20) *Dopravní podnik* [www.dpo.cz](http://www.dpo.cz) *Ostrava* [online]. [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<http://www.dpo.cz/jizdni-rady/jr-bus.html#020>>.



- (21) *E-novostavby* [www.e-novostavby.cz](http://www.e-novostavby.cz) [online]. 2006 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: <[http://www.e-novostavby.cz/product\\_info.php?products\\_id=65](http://www.e-novostavby.cz/product_info.php?products_id=65)>.
- (22) *eOstrava* [www.eostrava.cz](http://www.eostrava.cz): [online]. 2014 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<http://www.eostrava.cz/ostravske-mestske-obvody/>>.
- (23) *Finance* [www.finance.cz](http://www.finance.cz) [online]. [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/271151-o-regulaci-a-deregulaci-najemneho/>>.
- (24) *Google maps* [online]. Google Inc., 2015 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<https://www.google.cz/maps>>.
- (25) *Integrovaný portál MPSV* [www.portal.mpsv.cz](http://www.portal.mpsv.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-05-06]. Dostupné z: <[http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/vyvoj\\_od\\_072004/?\\_piref37\\_240420\\_37\\_240419\\_240419.next\\_page=%2FindeF.do&\\_piref37\\_240420\\_37\\_240419\\_240419.statst=2000000000011&\\_piref37\\_240420\\_37\\_240419\\_240419.statst=20000000000017&\\_piref37\\_240420\\_37\\_240419\\_240419.send=send&\\_piref37\\_240420\\_37\\_240419\\_240419.stat=20000000000017&\\_piref37\\_240420\\_37\\_240419\\_240419.obdobi=C&\\_piref37\\_240420\\_37\\_240419\\_240419.uzemi=142000&ok=Vybrat](http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/vyvoj_od_072004/?_piref37_240420_37_240419_240419.next_page=%2FindeF.do&_piref37_240420_37_240419_240419.statst=2000000000011&_piref37_240420_37_240419_240419.statst=20000000000017&_piref37_240420_37_240419_240419.send=send&_piref37_240420_37_240419_240419.stat=20000000000017&_piref37_240420_37_240419_240419.obdobi=C&_piref37_240420_37_240419_240419.uzemi=142000&ok=Vybrat)>.
- (26) *Integrovaný portál MPSV* [www.portal.mpsv.cz](http://www.portal.mpsv.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-05-07]. Dostupné z: <[http://portal.mpsv.cz/upcr/kp/msk/kop/ostava/statistiky/graf\\_-\\_poradi\\_obci\\_a\\_mestskych\\_obvodu.pdf](http://portal.mpsv.cz/upcr/kp/msk/kop/ostava/statistiky/graf_-_poradi_obci_a_mestskych_obvodu.pdf)>.
- (27) KADLECOVÁ, M. *Institut regionálních informací: Mapa nájemného: metodika*. [online], 2014 [cit. 2016-5-2]. Dostupné z: <[http://www.disparity.cz/data/usr\\_048\\_default/zk\\_kadlecova.pdf](http://www.disparity.cz/data/usr_048_default/zk_kadlecova.pdf)>.
- (28) *Ostrava – Jih* [www.historie.ovajih.cz](http://www.historie.ovajih.cz) [online]. 2016 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<http://historie.ovajih.cz/znak-mestskeho-obvodu-ostava-jih-jako-odkaz-historie/>>.
- (29) *Ostrava* [www.ostava.cz](http://www.ostava.cz) [online]. 2012 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<https://moap.ostava.cz/cs/o-moapu/historie>>.

- (30) *Ostrava* [www.ostrava.cz](http://www.ostrava.cz) [online]. 2008 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<https://www.ostrava.cz/cs/podnikatel-investor/ke-stazeni/strategicky-plan-rozvoje-mesta/strategicky-plan-2009-2015/profil-mesta>>.
- (31) *Ostrava* [www.ostrava.cz](http://www.ostrava.cz) [online]. 2012 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<https://moap.ostrava.cz/cs/informacni-rozcestnik/fifejdy-ii/uvod>>.
- (32) *Ostrava* [www.ostrava.cz](http://www.ostrava.cz) [online]. 2012 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<https://ovajih.ostrava.cz/cs/o-jihu/historie>>.
- (33) *Ostrava* [www.ostrava.cz](http://www.ostrava.cz) [online]. 2012 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<https://www.ostrava.cz/cs/turista/co-navstivit/technicke-pamatky>>.
- (34) *Ostrava* [www.ostrava.cz](http://www.ostrava.cz) [online]. 2012 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<https://www.ostrava.cz/cs/o-meste/historie-mesta>>.
- (35) *Ostrava* [www.ostrava.cz](http://www.ostrava.cz) [online]. 2012 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<http://www.ostrava.cz/cs/turista/aktivni-vyziti/cykloturistika/cyklisticke-trasy-a-stezky-1>>.
- (36) *Ostrava* [www.ostrava.cz](http://www.ostrava.cz) [online]. 2012. [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<http://www.ostrava.cz/cs/o-meste/mestske-obvody>>.
- (37) *Rádce UlovDomov.cz* [www.radce.ulovdomov.cz](http://www.radce.ulovdomov.cz). [online]. 2016 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: <<http://radce.ulovdomov.cz/dispozice-bytu-rozdil-mezi-11-a-1kk-a-jine/>>.
- (38) *Statutární město Ostrava mapový portál* [www.gisova.ostrava.cz](http://www.gisova.ostrava.cz) [online]. [cit. 2016-05-06]. Dostupné z: <<http://gisova.ostrava.cz/webmaps/mapaz/viewer.htm>>.
- (39) *Trh, cena, PENÍZE* [www.dnesni-financni-svet.cz](http://www.dnesni-financni-svet.cz) [online]. 2011 [cit. 2016-05-08]. Dostupné z: <<http://www.dnesni-financni-svet.cz/cs/zaci-ss/penize-1/cena-1/>>.
- (40) *Váš domovník* [www.vasdomovnik.cz](http://www.vasdomovnik.cz) [online]. [cit. 2016-04-30]. Dostupné z: <<http://www.vasdomovnik.cz/aktuality/13-10-definice-ploch.htm>>.

## SEZNAM OBRÁZKŮ

|   |     |
|---|-----|
| Obr. č. 1 Graf Nabídky a poptávky .....                         | 39  |
| Obr. č. 2 Městské obvody .....                                  | 47  |
| Obr. č. 3 Mapa městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz ..... | 58  |
| Obr. č. 4 Mapa městského obvodu Ostrava – Jih .....             | 62  |
| Obr. č. 5 Moravská Ostrava a Přívoz 1+kk a 1+1 .....            | 72  |
| Obr. č. 6 Ostrava – Jih 1+kk a 1+1 .....                        | 76  |
| Obr. č. 7 Moravská Ostrava a Přívoz 2+kk a 2+1 .....            | 81  |
| Obr. č. 8 Ostrava – Jih 2+kk a 2+1 .....                        | 85  |
| Obr. č. 9 Moravská Ostrava a Přívoz 3+kk a 3+1 .....            | 90  |
| Obr. č. 10 Ostrava – Jih 3+kk a 3+1 .....                       | 94  |
| Obr. č. 11 Moravská Ostrava a Přívoz 4+kk a 4+1 a větší .....   | 99  |
| Obr. č. 12 Ostrava – Jih 4+kk a 4+1 .....                       | 104 |

## SEZNAM TABULEK

|   |    |
|---|----|
| Tab. č. 1 Počet obyvatel v Ostravě .....                                      | 45 |
| Tab. č. 2 Sídliště postavená panelovou výstavbou na území města Ostravy ..... | 51 |
| Tab. č. 3 Počet obydlených domů a bytů .....                                  | 53 |
| Tab. č. 4 Počet bytů v rodinných a bytových domech v Ostravě .....            | 54 |
| Tab. č. 5 Moravská Ostrava a Přívoz 1+kk a 1+1 .....                          | 69 |
| Tab. č. 6 Moravská Ostrava a Přívoz 1+kk a 1+1 .....                          | 70 |
| Tab. č. 7 Ostrava – Jih 1+kk a 1+1 .....                                      | 73 |
| Tab. č. 8 Ostrava – Jih 1+kk a 1+1 .....                                      | 74 |
| Tab. č. 9 Moravská Ostrava a Přívoz 2+kk a 2+1 .....                          | 78 |

|   |     |
|---|-----|
| Tab. č. 10 Moravská Ostrava a Přívoz 2+kk a 2+1 .....         | 79  |
| Tab. č. 11 Ostrava – Jih 2+kk a 2+1 .....                     | 82  |
| Tab. č. 12 Ostrava – Jih 2+kk a 2+1 .....                     | 83  |
| Tab. č. 13 Moravská Ostrava a Přívoz 3+kk a 3+1 .....         | 87  |
| Tab. č. 14 Moravská Ostrava a Přívoz 3+kk a 3+1 .....         | 88  |
| Tab. č. 15 Ostrava – Jih 3+kk a 3+1 .....                     | 91  |
| Tab. č. 16 Ostrava – Jih 3+kk a 3+1 .....                     | 92  |
| Tab. č. 17 Moravská Ostrava a Přívoz 4+kk a 4+1 a větší ..... | 96  |
| Tab. č. 18 Moravská Ostrava a Přívoz 4+kk a 4+1 a větší ..... | 97  |
| Tab. č. 19 Ostrava – Jih 4+kk a 4+1 .....                     | 100 |
| Tab. č. 20 Ostrava – Jih 4+kk a 4+1 .....                     | 102 |

## SEZNAM GRAFŮ

|   |     |
|---|-----|
| Graf č. 1 Právní důvod užívání bytu v ČR .....  | 28  |
| Graf č. 2 Vývoj nezaměstnanosti v Ostravě .....   | 56  |
| Graf č. 3 Podíl nezaměstnaných osob v Ostravě dle městských obvodů ke dni 31.<br>03. 2016 v % ..... | 57  |
| Graf č. 4 Moravská Ostrava a Přívoz 1+kk a 1+1 .....  | 71  |
| Graf č. 5 Ostrava – Jih 1+kk a 1+1 .....  | 75  |
| Graf č. 6 Moravská Ostrava a Přívoz 2+kk a 2+1 .....  | 80  |
| Graf č. 7 Ostrava – Jih 2+kk a 2+1 .....  | 84  |
| Graf č. 8 Moravská Ostrava a Přívoz 3+kk a 3+1 .....  | 89  |
| Graf č. 9 Ostrava – Jih 3+kk a 3+1 .....  | 93  |
| Graf č. 10 Moravská Ostrava a Přívoz 4+kk a 4+1 a větší .....                                       | 98  |
| Graf č. 11 Ostrava – Jih 4+kk a 4+1 .....   | 103 |

|   |     |
|---|-----|
| Graf č. 12 Vliv druhu konstrukce na výši průměrného nájemného za měsíc<br>Kč/m <sup>2</sup> .....   | 105 |
| Graf č. 13 Vliv technického stavu na výši průměrného nájemného za měsíc<br>Kč/m <sup>2</sup> .....  | 106 |
| Graf č. 14 Vliv dalších částí bytu na výši průměrného nájemného za měsíc<br>Kč/m <sup>2</sup> ..... | 107 |
| Graf č. 15 Průměrné nájemné za měsíc v Kč/m <sup>2</sup> .....                                      | 108 |
| Graf č. 16 Průměrné nájemné za měsíc v Kč .....   | 108 |
| Graf č. 17 Průměrná podlahová plocha bytu m <sup>2</sup> .....                                      | 109 |

## SEZNAM ZKRATEK

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| ČR              | Česká republika    |
| Kč              | Korun českých      |
| km <sup>2</sup> | kilometr čtvereční |
| m <sup>2</sup>  | metr čtvereční     |
| NP              | nadzemní podlaží   |

## SEZNAM PŘÍLOH

|   |
|---|
| Příloha č. 1 Moravská Ostrava a Přívoz 1+kk a 1+1         |
| Příloha č. 2 Ostrava - Jih 1+kk a 1+1                     |
| Příloha č. 3 Moravská Ostrava a Přívoz 2+kk a 2+1         |
| Příloha č. 4 Ostrava - Jih 2+kk a 2+1                     |
| Příloha č. 5 Moravská Ostrava a Přívoz 3+kk a 3+1         |
| Příloha č. 6 Ostrava - Jih 3+kk a 3+1                     |
| Příloha č. 7 Moravská Ostrava a Přívoz 4+kk a 4+1 a větší |
| Příloha č. 8 Ostrava - Jih 4+kk a 4+1 a větší             |



# PŘÍLOHY




## Příloha č. 1 Moravská Ostrava a Přívoz 1+kk a 1+1

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p>Byt č. 01</p> | <p>Ulice: 30. Dubna</p> <p>Byt 1+kk v panelovém domě, 28 m<sup>2</sup> s lodžíí a komorou po rekonstrukci. Byt se nachází v 9. NP z 16NP. Dům po celkové revitalizaci má nová plastová okna, zateplení a nové výtahy. Zařízení: ano</p> <p>Nájemné realizované: 5 450Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p> |    |
| <p>Byt č. 02</p> | <p>Ulice: U Parku</p> <p>Zrekonstruovaný byt 1+kk, 25 m<sup>2</sup>, se zasklenou lodžíí. Byt se nachází v 4.NP z 8NP v panelovém domě s výtahem. Dům je revitalizován. Zařízení neuvedeno</p> <p>Nájemné realizované: 4 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>  |   |
| <p>Byt č. 03</p> | <p>Ulice: Jantarová</p> <p>Byt 1+kk o výměře 40 m<sup>2</sup> v novostavbě cihlového domu s výtahem a sklepem. Byt se nachází v 5.NP z 5NP. Zařízení částečně</p> <p>Nájemné realizované: 8 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>   |  |

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p>Byt č. 04</p> | <p>Ulice: Sadová</p> <p>Byt 1+kk s dvěma balkóny, 62 m<sup>2</sup>, Byt se nachází v 1.NP z 5NP zděného domu s výtahem.<br/>Zařízení:ano</p> <p>Nájemné realizované: 7 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>  |    |
| <p>Byt č. 05</p> | <p>Ulice: Nádražní</p> <p>Byt 1+kk, 28 m<sup>2</sup> s lodžii a komorou po rekonstrukci. Byt se nachází v 15.NP z 16NP. Panelový dům po celkové revitalizaci má nová plastová okna, zateplení a nové výtahy.<br/>Zařízení:ano</p> <p>Nájemné realizované: 5 200Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p> |   |
| <p>Byt č. 06</p> | <p>Ulice: Váreňská</p> <p>Byt 1+kk, 29 m<sup>2</sup> k bytu náleží lodžie. Byt se nachází v panelovém domě v 2.NP z 14NP s výtahem. Byt je po rekonstrukci.<br/>Zařízení:Ne</p> <p>Nájemné realizované: 5 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>   |  |






|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p>Byt č. 07</p> | <p>Ulice: Stodolní</p> <p>Podkrovní byt 1+kk o výměře 80 m<sup>2</sup> v 2.NP z 2NP v revitalizovaném cihlovém domě. Byt je také po rekonstrukci.<br/>Zařízení:Ne</p> <p>Nájemné realizované: 9 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>   |    |
| <p>Byt č. 08</p> | <p>Ulice: Váreňská</p> <p>Byt 1+1, s balkonem a sklepem, po kompletní rekonstrukci v panelovém domě s výtahem po kompletní revitalizaci. Výměra bytu je 47 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 1.NP z 12NP.<br/>Zařízení:Ne</p> <p>Nájemné realizované: 5 700Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p> |   |
| <p>Byt č. 09</p> | <p>Ulice: Veleslavínova</p> <p>Byt 1+1 v cihlovém domě o výměře 52 m<sup>2</sup>. Se nachází v 4.NP z 5NP. Dům není revitalizován, byt je bez rekonstrukce.<br/>Zařízení:Ne</p> <p>Nájemné realizované: 6 300Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>   |  |
| <p>Byt č. 10</p> | <p>Ulice: Josefa Brabce</p> <p>Byt 1+1 s lodžii o velikosti 39 m<sup>2</sup> v revitalizovaném panelovém domě s výtahem. Byt se nachází v 4.NP z 8NP.<br/>Zařízení:Ne</p> <p>Nájemné realizované: 5 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>   |  |

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| <p>Byt č. 11</p> | <p>Ulice: Veleslavínova</p> <p>Zrekonstruovaný byt 1+1, o výměře 52 m<sup>2</sup> v cihlové zástavbě, se nachází v 5.NP z 5NP.<br/>Zařízení:Ne</p> <p>Nájemné realizované: 6 100Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>                       |    |
| <p>Byt č. 12</p> | <p>Ulice: Petra Křičky</p> <p>Byt 1+1, 37 m<sup>2</sup>, panelový dům je po revitalizaci. Byt ve 4.NP ze 4NP Byl částečně zrekonstruován.<br/>Zařízení:Ne</p> <p>Nájemné realizované: 5 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>            |   |
| <p>Byt č. 13</p> | <p>Ulice: Hornopolní</p> <p>Byt 1+1, 38 m<sup>2</sup> se nachází v panelovém domě v 1.NP z 6NP. Dům není revitalizován a byt neprošel rekonstrukcí.<br/>Zařízení:Ano</p> <p>Nájemné realizované: 5 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p> |  |




|           |  |  |
|-----------|--|--|
| Byt č. 14 | <p>Ulice: Zelená</p> <p>Byt 1+1 o výměře 38 m<sup>2</sup> v panelovém domě. Byt prošel kompletní rekonstrukcí, dům částečnou revitalizací. Byt se nachází v 2.NP z 6NP.</p> <p>Zařízení:Ne</p> <p>Nájemné realizované: 5 350Kč</p> <p>Zdroj: Realitní kancelář</p> <p>Ze dne: 9.11. 2015</p> |  |
|-----------|--|--|

## Příloha č. 2 Ostrava - Jih 1+kk a 1+1

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p>Byt č. 01</p> | <p>Ulice: Lumírova</p> <p>Byt 1+kk v panelovém domě, 29 m<sup>2</sup> s lodžii a komorou. Byt se nachází v 7. NP z 11NP. Byt není rekonstruován a dům je s výtahem.</p> <p>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné realizované: 4 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p> |    |
| <p>Byt č. 02</p> | <p>Ulice: Krakovská</p> <p>Zrekonstruovaný byt 1+kk, 28 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 1.NP z 4NP v cihlovém domě.</p> <p>Zařízení: částečně</p> <p>Nájemné realizované: 4 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>   |   |
| <p>Byt č. 03</p> | <p>Ulice: Krakovská</p> <p>Byt 1+kk o výměře 29 m<sup>2</sup> v cihlovém domě. Byt se nachází v 1.NP z 4NP. Bez rekonstrukce.</p> <p>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné realizované: 4 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>                                       |  |

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p>Byt č. 04</p> | <p>Ulice: Krakovská</p> <p>Byt 1+kk, 28 m<sup>2</sup>, Dům je po revitalizaci a byt po částečné rekonstrukci. Byt se nachází v 1.NP z 6NP panelového domu s výtahem.</p> <p>Zařízení:částečně</p> <p>Nájemné realizované: 4 900Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>                       |    |
| <p>Byt č. 05</p> | <p>Ulice: Čujkovova</p> <p>Byt 1+kk, 31 m<sup>2</sup> s lodžii po rekonstrukci. Byt se nachází v 7.NP z 14NP. Panelový dům po celkové revitalizaci, plastová okna, zateplení, nové výtahy.</p> <p>Zařízení:částečně</p> <p>Nájemné realizované: 3 800Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p> |   |
| <p>Byt č. 06</p> | <p>Ulice: 29. Dubna</p> <p>Byt 1+1, 28 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v revitalizovaném panelovém domě v 6.NP z 11NP s výtahem. Byt je po rekonstrukci.</p> <p>Zařízení:Neuvedeno</p> <p>Nájemné realizované: 5 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>                                    |  |



|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p>Byt č. 07</p> | <p>Ulice: Plzeňská</p> <p>Byt 1+1 o výměře 45 m<sup>2</sup> v 2.NP z 8NP v panelovém domě s výtahem. Byt je po rekonstrukci. Zařízení:Neuvedeno</p> <p>Nájemné realizované: 9 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>                                 |    |
| <p>Byt č. 08</p> | <p>Ulice: Krasnoarmějců</p> <p>Byt 1+1,31 m<sup>2</sup> po částečné rekonstrukci v cihlovém domě s výtahem po kompletní revitalizaci. Byt se nachází v 3.NP z 3NP. Zařízení:Ano</p> <p>Nájemné realizované: 5 100Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p> |   |
| <p>Byt č. 09</p> | <p>Ulice: Výškovická</p> <p>Zrekonstruovaný byt 1+1 v panelovém domě s výtahem o výměře 40 m<sup>2</sup>. Se nachází v 3.NP z 8NP. Zařízení:Neuvedeno</p> <p>Nájemné realizované: 5 800Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>                           |  |

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p>Byt č. 10</p> | <p>Ulice: Výškovická</p> <p>Byt 1+1 o velikosti 38 m<sup>2</sup> panelovém domě s výtahem. Byt se nachází v 4.NP z 8NP. Dům není revitalizován a byt je bez rekonstrukce.<br/>Zařízení: Ano</p> <p>Nájemné realizované: 5 080Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p> |    |
| <p>Byt č. 11</p> | <p>Ulice: 29. Dubna</p> <p>Zrekonstruovaný byt 1+1, o výměře 35 m<sup>2</sup> v revitalizovaném panelovém domě s výtahem, se nachází v 1.NP z 10NP.<br/>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné realizované: 5 600Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>                        |   |
| <p>Byt č. 12</p> | <p>Ulice: Pavlovova</p> <p>Byt 1+1 s balkónem a sklepem, 38 m<sup>2</sup> v panelovém domě. Byt ve 2.NP. ze 17NP. Dům je s výtahem.<br/>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné realizované: 6 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>  |  |

|           |  |  |
|-----------|--|--|
| Byt č. 13 | <p>Ulice: Františka Formana</p> <p>Byt 1+1 v novostavbě cihlového domu., 36 m<sup>2</sup>, se sklepem se nachází v 2.NP z 4NP. Dům je bez výtahu.</p> <p>Zařízení: Ano</p> <p>Nájemné realizované: 4 800Kč</p> <p>Zdroj: Realitní kancelář</p> <p>Ze dne: 9.11. 2015</p> |  |
|-----------|--|--|



### Příloha č. 3 Moravská Ostrava a Přívoz 2+kk a 2+1




|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p>Byt č. 01</p> | <p>Ulice: Havířská</p> <p>Byt 2+kk v cihlovém domě, 53 m<sup>2</sup> po rekonstrukci. Byt se nachází v 1.NP ze 3NP Dům po celkové revitalizaci, plastová okna, zateplení.<br/>Zařízení:ne</p> <p>Nájemné realizované: 7 200Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p> |    |
| <p>Byt č. 02</p> | <p>Ulice: Jantarová</p> <p>Byt 2+kk s balkónem, 59 m<sup>2</sup>, v novostavbě cihlového domu s výtahem. Byt se nachází v 5.NP z 7NP.<br/>Zařízení ne</p> <p>Nájemné realizované: 11 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>                                    |   |
| <p>Byt č. 03</p> | <p>Ulice: Chocholouškova</p> <p>Zrekonstruovaný byt 2+kk o výměře 50 m<sup>2</sup> v cihlovém domě. Byt se nachází ve 2.NP z 3NP.<br/>Zařízení částečně</p> <p>Nájemné realizované: 7 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>                                   |  |

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p>Byt č. 04</p> | <p>Ulice: Jantarová</p> <p>Byt 2+kk v novostavbě cihlového domu, 54 m<sup>2</sup>, Byt se nachází v 3.NP z 7NP Dům je s výtahem.<br/>Zařízení:částečně</p> <p>Nájemné realizované: 13 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>                       |    |
| <p>Byt č. 05</p> | <p>Ulice: 30. dubna</p> <p>Zrekonstruovaný byt 2+kk, 40 m<sup>2</sup> s lodžii. Byt se nachází v 5.NP z 7NP. Cihlový dům po celkové revitalizaci, s výtahem.<br/>Zařízení:ano</p> <p>Nájemné realizované: 8 800Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p> |   |
| <p>Byt č. 06</p> | <p>Ulice: Pivovarská</p> <p>Byt 2+kk, 78 m<sup>2</sup> po rekonstrukci. Byt se nachází v cihlovém revitalizovaném domě v 4.NP z 6NP s výtahem.<br/>Zařízení:Neuvedeno</p> <p>Nájemné realizované: 8 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>         |  |

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| <p>Byt č. 07</p> | <p>Ulice: Žofinská</p> <p>Byt 2+kk o výměře 68 m<sup>2</sup> v 3.NP z 3NP v cihlovém domě. Byt je po rekonstrukci. U domu neproběhla revitalizace.<br/>Zařízení:Částečně</p> <p>Nájemné realizované: 7 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p> |    |
| <p>Byt č. 08</p> | <p>Ulice: Tyršova</p> <p>Zrekonstruovaný byt 2+kk, v cihlovém domě s novým výtahem. Výměra bytu je 50 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 1.NP z 3NP.<br/>Zařízení:Ne</p> <p>Nájemné realizované: 7 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>        |   |
| <p>Byt č. 09</p> | <p>Ulice: Velká</p> <p>Byt 2+kk v cihlové novostavbě, byt má výměru 38 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 3. NP z 3NP.<br/>Zařízení:Ne</p> <p>Nájemné realizované: 6 600Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>                                      |  |

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p>Byt č. 10</p> | <p>Ulice: 30. dubna</p> <p>Byt 2+kk s lodžii a sklepem o velikosti 48 m<sup>2</sup> v cihlovém domě s výtahem. Zrekonstruovaný byt se nachází v 3.NP z 8NP.<br/>Zařízení: Ano</p> <p>Nájemné realizované: 8 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p> |    |
| <p>Byt č. 11</p> | <p>Ulice: Mánesova</p> <p>Zrekonstruovaný byt 2+1, o výměře 44 m<sup>2</sup> panelovém domě po revitalizaci s výtahem, byt se nachází v 5.NP z 8NP.<br/>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné realizované: 6 450Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>          |   |
| <p>Byt č. 12</p> | <p>Ulice: Gajdošova</p> <p>Byt 2+1, 37 m<sup>2</sup>, v cihlovém domě s výtahem, byt je po částečné rekonstrukci. Byt v 5.NP. ze 7NP.<br/>Zařízení: Částečně</p> <p>Nájemné realizované: 4 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>                  |  |



|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p>Byt č. 13</p> | <p>Ulice: U Parku</p> <p>Byt 2+1 s balkónem, 58 m<sup>2</sup>, se nachází v panelovém domě v 4.NP z 7NP. s výtahem. Byt je po rekonstrukci.<br/>Zařízení:Částečně</p> <p>Nájemné realizované: 6 900Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>   |    |
| <p>Byt č. 14</p> | <p>Ulice: Zborovská</p> <p>Podkrovní byt 2+1 o výměře 88 m<sup>2</sup> v cihlovém domě. Byt prošel kompletní rekonstrukcí, dům částečnou revitalizací. Byt se nachází v 2.NP z 6NP.<br/>Zařízení:Částečně</p> <p>Nájemné realizované: 8 100Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p> |   |
| <p>Byt č. 15</p> | <p>Ulice: Balcarova</p> <p>Byt 2+1, 63 m<sup>2</sup>, se nachází v cihlovém domě po revitalizaci s výtahem. Zrekonstruovaný byt je v 1.NP z 6NP. Byt je po rekonstrukci.<br/>Zařízení:Částečně</p> <p>Nájemné realizované: 8 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>            |  |

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p>Byt č. 16</p> | <p>Ulice: Zborovská</p> <p>Byt 2+1 se sklepem, 54 m<sup>2</sup>, se nachází cihlovém domě v 1.NP z 5NP. Byt je po rekonstrukci a dům po revitalizaci.<br/>Zařízení:Částečně</p> <p>Nájemné realizované: 5 390Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p> |  |
|------------------|---|--|

## Příloha č. 4 Ostrava - Jih 2+kk a 2+1

|           |  |  |
|-----------|--|--|
| Byt č. 01 | <p>Ulice: Hasičská</p> <p>Byt 2+kk v cihlovém domě, 45 m<sup>2</sup> po rekonstrukci. Byt se nachází v 3.NP ze 3NP.<br/>Zařízení: Částečně</p> <p>Nájemné realizované: 6 750Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>   |    |
| Byt č. 02 | <p>Ulice: Adamusova</p> <p>Byt 2+kk 37 m<sup>2</sup>, v panelovém domě s výtahem. Byt se nachází v 3.NP z 9NP. Byt je po rekonstrukci.<br/>Zařízení ne</p> <p>Nájemné realizované: 5 192Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>                                   |   |
| Byt č. 03 | <p>Ulice: Plzeňská</p> <p>Byt 2+kk s lodžii a sklepem, o výměře 49 m<sup>2</sup> v panelovém domě po revitalizaci. Byt se nachází ve 3.NP z 8NP. Dům je s výtahem.<br/>Zařízení částečně</p> <p>Nájemné realizované: 5 700Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p> |  |

|           |  |  |
|-----------|--|--|
| Byt č. 04 | <p>Ulice: Plzeňská</p> <p>Byt 2+kk se sklepem, v panelovém domě, 49 m<sup>2</sup>, Byt se nachází v 1.NP z 11NP. Revitalizovaný dům je s výtahem. Byt je po rekonstrukci.</p> <p>Zařízení:částečně</p> <p>Nájemné realizované: 6 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p> |    |
| Byt č. 05 | <p>Ulice: Letecká</p> <p>Zrekonstruovaný byt 2+1, 54 m<sup>2</sup> s balkónem a sklepem. Byt se nachází v 1. NP z 4NP. Cihlový dům po celkové revitalizaci.</p> <p>Zařízení:neuvedeno</p> <p>Nájemné realizované: 7 200Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>              |   |
| Byt č. 06 | <p>Ulice: Averinova</p> <p>Byt 2+1 se sklepem, 52 m<sup>2</sup> po rekonstrukci. Byt se nachází v cihlovém domě v 1.NP z 4NP.</p> <p>Zařízení:Částečně</p> <p>Nájemné realizované: 5 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>   |  |



|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p>Byt č. 07</p> | <p>Ulice: Dr. Martíňka</p> <p>Byt 2+1 se sklepem a lodžii, o výměře 58 m<sup>2</sup>, v 5.NP z 11NP v revitalizovaném panelovém domě s výtahem. Byt je po rekonstrukci.<br/>Zařízení:Částečně</p> <p>Nájemné realizované: 7 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p> |    |
| <p>Byt č. 08</p> | <p>Ulice: Averinova</p> <p>Zrekonstruovaný byt 2+1 s balkónem a sklepem, v revitalizovaném cihlovém domě. Výměra bytu je 53 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 3.NP z 3NP.<br/>Zařízení:Ne</p> <p>Nájemné realizované: 7 200Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>       |   |
| <p>Byt č. 09</p> | <p>Ulice: Mitušova</p> <p>Byt 2+1 s balkónem, byt má výměru 54 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 3.NP z 4NP. Panelový dům je po celkové revitalizaci a byt po rekonstrukci.<br/>Zařízení:Ne</p> <p>Nájemné realizované: 6 750Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>     |  |




|           |   |  |
|-----------|---|--|
| Byt č. 10 | <p>Ulice: Plzeňská</p> <p>Byt 2+1 o velikosti 67 m<sup>2</sup> v cihlovém domě s výtahem. Zrekonstruovaný byt se nachází v 8.NP z 8NP.<br/>Zařízení:Ne</p> <p>Nájemné realizované: 5 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>                                    |    |
| Byt č. 11 | <p>Ulice: Jiskříček</p> <p>Zrekonstruovaný byt 2+1 s lodží a sklepem, o výměře 59 m<sup>2</sup> panelovém domě po revitalizaci, byt se nachází v 2.NP z 4NP.<br/>Zařízení:Částečně</p> <p>Nájemné realizované: 6 600Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>        |   |
| Byt č. 12 | <p>Ulice: Výškovická</p> <p>Byt 2+1 s balkónem a sklepem, 54 m<sup>2</sup>, v panelovém revitalizovaném domě. Byt se nachází ve 3.NP ze 4NP. Byl částečně zrekonstruován.<br/>Zařízení:Ne</p> <p>Nájemné realizované: 5 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p> |  |

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p>Byt č. 13</p> | <p>Ulice: Antonína Poledníka</p> <p>Byt 2+1 s lodžii, 47 m<sup>2</sup>, se nachází v panelovém domě v 11.NP z 12NP s výtahem. Byt neprošel rekonstrukcí a dům není po revitalizaci.</p> <p>Zařízení:Ne</p> <p>Nájemné realizované: 6 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>                            |    |
| <p>Byt č. 14</p> | <p>Ulice: Jaromíra Matuška</p> <p>Byt 2+1 se sklepem o výměře 44 m<sup>2</sup> v panelovém domě s výtahem. Byt prošel kompletní rekonstrukcí, dům revitalizací. Byt se nachází v 8.NP z 8NP.</p> <p>Zařízení:Neuvedeno</p> <p>Nájemné realizované: 5 650Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>            |   |
| <p>Byt č. 15</p> | <p>Ulice: Václava Jiříkovského</p> <p>Částečně zrekonstruovaný byt 2+1 se sklepem, 44 m<sup>2</sup>, se nachází v panelovém domě po revitalizaci s výtahem. Byt je v 4.NP z 8NP. Byt je po rekonstrukci.</p> <p>Zařízení:Částečně</p> <p>Nájemné realizované: 6 300Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p> |  |

## Příloha č. 5 Moravská Ostrava a Přívoz 3+kk a 3+1

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| <p>Byt č. 01</p> | <p>Ulice: Škroupova</p> <p>Byt 3+kk v cihlovém domě, 120 m<sup>2</sup> po rekonstrukci. Byt se nachází v 3.NP z 3.NP, dům je s výtahem. Byt bez balkónu.<br/>Zařízení: Ano</p> <p>Nájemné realizované: 18 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>               |    |
| <p>Byt č. 02</p> | <p>Ulice: Pivovarská</p> <p>Byt 3+kk, 90 m<sup>2</sup>, v cihlovém domě s výtahem. Byt se nachází v 4.NP z 6NP. Byt je po rekonstrukci. Dům je po revitalizaci.<br/>Zařízení: neuvedeno</p> <p>Nájemné realizované: 9 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>   |   |
| <p>Byt č. 03</p> | <p>Ulice: Poděbradova</p> <p>Byt 3+kk o velikosti 84 m<sup>2</sup> v cihlovém domě. Byt se nachází ve 4.NP z 5NP. Dům je s výtahem. Byt je po rekonstrukci a má sklep.<br/>Zařízení: Ano</p> <p>Nájemné realizované: 12 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p> |  |



|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p>Byt č. 04</p> | <p>Ulice: Engelmüllerova</p> <p>Byt 3+1 s balkónem v panelovém domě, 68 m<sup>2</sup>, Byt se nachází v 4.NP z 8NP s výtahem. Byt je po rekonstrukci. Zařízení:částečně</p> <p>Nájemné realizované: 8 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>                        |    |
| <p>Byt č. 05</p> | <p>Ulice: Hornická</p> <p>Zrekonstruovaný byt 3+1, 64 m<sup>2</sup> s balkónem a sklepem. Byt se nachází v 5.NP z 12NP. Panelový dům je po celkové revitalizaci a má výtah. Zařízení: částečně</p> <p>Nájemné realizované: 7 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p> |   |
| <p>Byt č. 06</p> | <p>Ulice: Maroldova</p> <p>Byt 3+1 s balkónem a sklepem, 79m<sup>2</sup>. Byt se nachází v panelovém domě v 6.NP z 9NP s výtahem. Zařízení:Částečně</p> <p>Nájemné realizované: 8 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>  |  |

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| <p>Byt č. 07</p> | <p>Ulice: Slavíčkova</p> <p>Byt 3+1 s balkónem, o výměře 85m<sup>2</sup> v 3.NP z 5NP v revitalizovaném cihlovém domě. Byt je po rekonstrukci. Zařízení:Ne</p> <p>Nájemné realizované: 6 800Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>                         |    |
| <p>Byt č. 08</p> | <p>Ulice: Myslbekova</p> <p>Zrekonstruovaný byt 3+1 se sklepem, v revitalizovaném cihlovém domě. Výměra bytu je 78m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 4.NP z 5NP. Zařízení:Ne</p> <p>Nájemné realizované: 7 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>         |   |
| <p>Byt č. 09</p> | <p>Ulice: Janáčkova</p> <p>Byt 3+1, výměra 100m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 3.NP z 5NP cihlového domu. Byt po rekonstrukci. Dům je po částečné revitalizaci. Zařízení: částečně</p> <p>Nájemné realizované: 6 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p> |  |




|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p>Byt č. 10</p> | <p>Ulice: Náměstí Republiky</p> <p>Byt 3+1 o velikosti 68m<sup>2</sup> v cihlovém revitalizovaném domě se sklepem. Byt se nachází v 3.NP z 5NP a je částečně rekonstruován.</p> <p>Zařízení: Ano</p> <p>Nájemné realizované: 6 900Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p> |    |
| <p>Byt č. 11</p> | <p>Ulice: Sportovní</p> <p>Zrekonstruovaný byt 3+1 s balkónem a sklepem, o výměře 72m<sup>2</sup> cihlovém domě, byt se nachází v 2.NP z 3NP.</p> <p>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné realizované: 5 900Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>                                |   |
| <p>Byt č. 12</p> | <p>Ulice: Křižíkova</p> <p>Byt 3+1 s lodžii a sklepem, 81 m<sup>2</sup>, v panelovém domě. Byt ve 3.NP. z 6NP. Byt je po rekonstrukci.</p> <p>Zařízení: Ano</p> <p>Nájemné realizované: 11 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>                                     |  |

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| <p>Byt č. 13</p> | <p>Ulice: Purkyňova</p> <p>Byt 3+1 s lodžii a sklepem, 115 m<sup>2</sup>, se nachází v revitalizovaném cihlovém domě v 5.NP z 6NP s výtahem. Byt je po celkové rekonstrukci.<br/>Zařízení: Ano</p> <p>Nájemné realizované: 18 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>                  |   |
| <p>Byt č. 14</p> | <p>Ulice: Nádražní</p> <p>Byt 3+1 s lodžii o výměře 92m<sup>2</sup> v panelovém domě s výtahem. Byt prošel částečnou rekonstrukcí, dům je po revitalizaci. Byt se nachází v 5.NP z 12NP.<br/>Zařízení: částečně</p> <p>Nájemné realizované: 10 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p> |  |



## Příloha č. 6 Ostrava - Jih 3+kk a 3+1

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| Byt č. 01 | <p>Ulice: Ignáta Herrmanna</p> <p>Byt 3+kk s terasou, v cihlovém domě, 63 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 2.NP z 2NP. Byt je po celkové rekonstrukci.<br/>Zařízení: neuvedeno</p> <p>Nájemné realizované: 6 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 21.11. 2015</p>  |    |
| Byt č. 02 | <p>Ulice: Náměstí Gen. Svobody</p> <p>Byt 3+kk a balkónem, 70 m<sup>2</sup>, v cihlovém domě s výtahem. Byt se nachází v 1.NP z 3NP. Byt je po částečné rekonstrukci. Dům je po revitalizaci.<br/>Zařízení: částečně</p> <p>Nájemné realizované: 4 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p> |   |
| Byt č. 03 | <p>Ulice: Zimmerlova</p> <p>Byt 3+1 s balkónem, o velikosti 68 m<sup>2</sup> v panelové domě. Byt se nachází ve 1.NP z 7NP. Dům je s výtahem. Byt je po rekonstrukci a dům po celkové revitalizaci.<br/>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné realizované: 8 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p> |  |

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| <p>Byt č. 04</p> | <p>Ulice: Plavecká</p> <p>Byt 3+1 se sklepem panelovém domě, 61 m<sup>2</sup>, Byt se nachází v 1.NP z 4NP. Byt je po rekonstrukci.<br/>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné realizované: 6 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>  |    |
| <p>Byt č. 05</p> | <p>Ulice: Dr. Martíňka</p> <p>Zrekonstruovaný byt 3+1, 74 m<sup>2</sup> s balkónem a sklepem. Byt se nachází v 3.NP z 8NP. Panelový dům je po celkové revitalizaci a má výtah.<br/>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné realizované: 7 600Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p> |   |
| <p>Byt č. 06</p> | <p>Ulice: Jana Maluchy</p> <p>Byt 3+1 s lodžii, 78 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v panelovém domě v 4.NP z 6NP s výtahem. Byt je po částečné rekonstrukci.<br/>Zařízení: Částečně</p> <p>Nájemné realizované: 6 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>               |  |

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p>Byt č. 07</p> | <p>Ulice: Provaznická</p> <p>Byt 3+1 se sklepem, o výměře 54 m<sup>2</sup> v 2.NP z 3.NP v revitalizovaném cihlovém domě. Byt je po částečné rekonstrukci.<br/>Zařízení: Částečně</p> <p>Nájemné realizované: 7 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>                                |    |
| <p>Byt č. 08</p> | <p>Ulice: Alberta Kučery</p> <p>Zrekonstruovaný byt 3+1 se dvěma lodžemi a sklepem, v revitalizovaném panelovém domě s výtahem. Výměra bytu je 76 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 1.NP z 12NP.<br/>Zařízení: Ano</p> <p>Nájemné realizované: 6 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p> |   |
| <p>Byt č. 09</p> | <p>Ulice: Bohumíra Četyny</p> <p>Byt 3+1 s balkónem, výměra 76 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 7.NP z 16NP panelového domu s výtahem. Byt po rekonstrukci.<br/>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné realizované: 4 800Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>                                      |  |

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p>Byt č. 10</p> | <p>Ulice: Svazácká</p> <p>Byt 3+1 o velikosti 70 m<sup>2</sup> v cihlovém domě. Byt s balkónem se nachází v 2.NP z 4NP a je po rekonstrukci.<br/>Zařízení: Ano</p> <p>Nájemné realizované: 8 900Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>                                       |    |
| <p>Byt č. 11</p> | <p>Ulice: Jiřího Herolda</p> <p>Byt 3+1 s sklepem, o výměře 74 m<sup>2</sup>, panelovém domě s výtahem, byt se nachází v 11.NP z 16NP.<br/>Zařízení: Částečně</p> <p>Nájemné realizované: 6 800Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>  |   |
| <p>Byt č. 12</p> | <p>Ulice: Aloise Gavlase</p> <p>Byt 3+1 s balkónem, 71 m<sup>2</sup>, v panelovém domě. Byt ve 3.NP. ze 7NP. Dům je s výtahem. Byt není zrekonstruován a dům neprošel revitalizací.<br/>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné realizované: 6 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p> |  |



|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| <p>Byt č. 13</p> | <p>Ulice: Krakovská</p> <p>Byt 3+1 s balkónem, 67 m<sup>2</sup>, se nachází v revitalizovaném panelovém domě v 4.NP z 4NP.<br/>Zařízení: Ano</p> <p>Nájemné realizované: 4 400Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>   |  <p>A photograph of a kitchen in a panel building. It features light-colored wooden cabinets, a white countertop with a sink, and a gas stove. A watermark 'byty domy pozemky' is visible across the image.</p>   |
| <p>Byt č. 14</p> | <p>Ulice: Volgogradská</p> <p>Byt 3+1 s balkónem a sklepem, o výměře 72 m<sup>2</sup> v panelovém domě s výtahem. Byt prošel rekonstrukcí, dům je po revitalizaci. Byt se nachází v 1.NP z 6NP.<br/>Zařízení: Ano</p> <p>Nájemné realizované: 7 990Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p> |  <p>A photograph of a kitchen with yellow cabinetry and a dark countertop. It includes a sink, a gas stove, and a microwave. A potted plant sits on the counter. A watermark 'byty domy pozemky' is visible.</p> |
| <p>Byt č. 15</p> | <p>Ulice: Moravská</p> <p>Byt 3+1 s lodžii, 75 m<sup>2</sup>, v panelovém domě. Byt po rekonstrukci se nachází ve 3.NP. ze 4NP. Revitalizovaný dům je s výtahem<br/>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné realizované: 8 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>                                 |  <p>A photograph of a kitchen with light-colored wooden cabinets and a white countertop. It features a sink and a gas stove. A watermark 'byty domy pozemky' is visible.</p>                                    |

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| <p>Byt č. 16</p> | <p>Ulice: Provaznická</p> <p>Byt 3+1 se sklepem, 75 m<sup>2</sup>, se nachází v revitalizovaném cihlovém domě v 1.NP z 4NP.<br/>Zařízení: Ano</p> <p>Nájemné realizované: 5 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p> |  |
|------------------|--|--|

## Příloha č. 7 Moravská Ostrava a Přívoz 4+kk a 4+1 a větší

|           |  |  |
|-----------|--|--|
| Byt č. 01 | <p>Ulice: Nádražní</p> <p>Byt 4+1, s lodžii, v cihlovém domě o velikosti 108 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 3.NP ze 3NP.<br/>Zařízení: Ano</p> <p>Nájemné realizované: 10 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>  |    |
| Byt č. 02 | <p>Ulice: Žofinská</p> <p>Byt 4+1, 126 m<sup>2</sup>, v cihlovém domě. Byt se nachází v 3.NP z 3.NP. Byt je po rekonstrukci. Dům je po částečné revitalizaci.<br/>Zařízení: Částečně</p> <p>Nájemné realizované: 11 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p> |   |
| Byt č. 03 | <p>Ulice: Chopinova</p> <p>Byt 4+1 o velikosti 120 m<sup>2</sup> v cihlovém domě. Byt se nachází ve 3.NP z 3NP. Byt je po částečné rekonstrukci.<br/>Zařízení: Částečně</p> <p>Nájemné realizované: 12 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>              |  |

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| <p>Byt č. 04</p> | <p>Ulice: Myslbekova</p> <p>Byt 4+1 se sklepem a balkónem, v cihlovém domě, o výměře 109 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 3.NP z 4NP. Byt je po rekonstrukci. Zařízení: Částečně</p> <p>Nájemné realizované: 7 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p> |    |
| <p>Byt č. 05</p> | <p>Ulice: Veleslavínova</p> <p>Byt 4+1, 77 m<sup>2</sup> s balkónem a sklepem. Byt se nachází v 1.NP z 5NP v cihlovém domě. Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné realizované: 5 900Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>  |   |
| <p>Byt č. 06</p> | <p>Ulice: Veleslavínova</p> <p>Byt 5+kk s balkónem a sklepem, 120 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v cihlovém domě v 3.NP z 5NP s výtahem. Byt je po rekonstrukci. Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné realizované: 9 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>    |  |



|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| <p>Byt č. 07</p> | <p>Ulice: Českobratrská</p> <p>Byt 5+1 s lodžii, o výměře 190 m<sup>2</sup> v 5.NP z 6NP v revitalizovaném cihlovém domě s výtahem. Byt je po rekonstrukci.<br/>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné realizované: 16 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p>              |    |
| <p>Byt č. 08</p> | <p>Ulice: Sokolská</p> <p>Zrekonstruovaný byt 4+1 se sklepem a lodžii, v revitalizovaném cihlovém domě. Výměra bytu je 80 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 4.NP z 5NP.<br/>Zařízení: Částečně</p> <p>Nájemné inzerované: 8 500Kč<br/>Zdroj: Slezské Reality<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p> |   |
| <p>Byt č. 09</p> | <p>Ulice: Maroldova</p> <p>Byt 4+1 s balkónem, výměra 96 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 1.NP z 8NP panelového domu s výtahem. Byt po rekonstrukci. Dům je po revitalizaci.<br/>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné inzerované: 9 500Kč<br/>Zdroj: Slezské Reality<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p> |  |

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| <p>Byt č. 10</p> | <p>Ulice: Varenská</p> <p>Byt 4+1 se sklepem a balkónem, o velikosti 97 m<sup>2</sup>, v cihlovém domě. Byt se nachází v 4.NP z 8NP a je po rekonstrukci. Zařízení: Ano</p> <p>Nájemné inzerované: 7 500Kč<br/>Zdroj: RPG BYTY<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>                     |    |
| <p>Byt č. 11</p> | <p>Ulice: Jantarová</p> <p>Byt 4+kk s balkónem a sklepem, o výměře 97 m<sup>2</sup> novostavbě, byt se nachází v 5.NP z 6NP. Zařízení: Ano</p> <p>Nájemné inzerované: 20 000Kč<br/>Zdroj: IET Reality<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>  |   |
| <p>Byt č. 12</p> | <p>Ulice: Denisova</p> <p>Byt 4+1 s lodžii a sklepem, 112 m<sup>2</sup>, v cihlovém domě po revitalizaci, dům je s výtahem. Byt ve 4.NP ze 7NP Byt je po rekonstrukci. Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné inzerované: 10 500Kč<br/>Zdroj: Advance Reality<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p> |  |

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| <p>Byt č. 13</p> | <p>Ulice: Hornopolní</p> <p>Byt 4+1 s lodžii a sklepem, 92 m<sup>2</sup>, se nachází v cihlovém domě v 3.NP z 3NP. Byt je po celkové rekonstrukci.<br/>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné inzerované: 12 500Kč<br/>Zdroj: M &amp; M Reality<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>    |   |
| <p>Byt č. 14</p> | <p>Ulice: Nádražní</p> <p>Byt 5+1 s balkónem, o výměře 133 m<sup>2</sup> v cihlovém domě s výtahem. Byt prošel rekonstrukcí. Byt se nachází v 2.NP z 4NP.<br/>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné inzerované: 18 000Kč<br/>Zdroj: RegiusReality<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p> |  |

## Příloha č. 8 Ostrava - Jih 4+kk a 4+1 a větší

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| <p>Byt č. 01</p> | <p>Ulice: Aloise Gavlase</p> <p>Byt 4+1, se sklepem a lodžíí,<br/>v panelovém domě s výtahem,<br/>po revitalizaci, o velikosti 89 m<sup>2</sup>.<br/>Byt se nachází v 1.NP z 8NP.<br/>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné realizované: 5 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>  |    |
| <p>Byt č. 02</p> | <p>Ulice: Strelkovova</p> <p>Byt 4+1 s balkónem, 100 m<sup>2</sup>,<br/>v cihlovém domě. Byt se nachází<br/>v 2.NP z 4NP. Byt je po<br/>rekonstrukci. Dům je po<br/>revitalizaci.<br/>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné realizované: 10 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p> |   |
| <p>Byt č. 03</p> | <p>Ulice: Františka Formana</p> <p>Byt 4+1 s balkónem, o velikosti<br/>80 m<sup>2</sup> v cihlové novostavbě. Byt<br/>se nachází ve 2.NP z 3NP.<br/>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné realizované: 8 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>                                    |  |

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| <p>Byt č. 04</p> | <p>Ulice: Svornosti</p> <p>Byt 4+1, v panelovém domě, o výměře 83 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 1.NP z 4NP. Dům je po celkové revitalizaci.<br/>Zařízení: Částečně</p> <p>Nájemné realizované: 7 500Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>      |    |
| <p>Byt č. 05</p> | <p>Ulice: Horymírova</p> <p>Zrekonstruovaný byt 4+1, 78 m<sup>2</sup> s lodžií. Byt se nachází v 4.NP z 8NP v panelovém domě s výtahem, po revitalizaci<br/>Zařízení: Ano</p> <p>Nájemné realizované: 9 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p> |   |
| <p>Byt č. 06</p> | <p>Ulice: Krakovská</p> <p>Byt 4+1 s balkónem, 76 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v cihlovém domě v 1.NP z 4NP s výtahem. Byt je po rekonstrukci.<br/>Zařízení: Ano</p> <p>Nájemné realizované: 6 800Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>         |  |



|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| <p>Byt č. 07</p> | <p>Ulice: Šeříková</p> <p>Byt 4+1 s lodžii, o výměře 190 m<sup>2</sup> v 5.NP z 6NP v panelovém domě s výtahem. Byt je po rekonstrukci.<br/>Zařízení: Částečně</p> <p>Nájemné realizované: 8 200Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 9.11. 2015</p> |    |
| <p>Byt č. 08</p> | <p>Ulice: Strelkovova</p> <p>Byt 4+1 s balkónem, v cihlovém domě. Výměra bytu je 100 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 2.NP z 4NP.<br/>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné realizované: 10 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>            |   |
| <p>Byt č. 09</p> | <p>Ulice: Volgogradská</p> <p>Byt 4+1, výměra 75 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 3.NP z 4NP cihlového domu. Byt je po rekonstrukci.<br/>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné realizované: 9 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>          |  |

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p>Byt č. 10</p> | <p>Ulice: Jičínská</p> <p>Byt 4+kk se třemi lodžemi, o velikosti 98 m<sup>2</sup>, v panelovém domě s výtahem. Byt se nachází v 8.NP z 8NP a je po rekonstrukci.<br/>Zařízení: Částečně</p> <p>Nájemné realizované: 15 000Kč<br/>Zdroj: Realitní kancelář<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>                   |    |
| <p>Byt č. 11</p> | <p>Ulice: Horymírova</p> <p>Byt 4+1 s lodžii, o výměře 86 m<sup>2</sup>, byt se nachází v 4.NP z 8NP v panelovém domě s výtahem. NP. Dům je po celkové revitalizaci a byt po částečné rekonstrukci.<br/>Zařízení: Ne</p> <p>Nájemné inzerované: 9 000Kč<br/>Zdroj: První RK<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p> |   |
| <p>Byt č. 12</p> | <p>Ulice: Horymírova</p> <p>Byt 4+1 s balkónem, 80 m<sup>2</sup>, v cihlovém domě po revitalizaci, dům je s výtahem. Byt ve 4.NP. ze 7NP Byt je po rekonstrukci.<br/>Zařízení: Ano</p> <p>Nájemné inzerované: 10 000Kč<br/>Zdroj: Advance Reality<br/>Ze dne: 19.11. 2015</p>                           |  |